

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 08-508 371 16
Projektledare: Kathrin Fath
Telefon: 08-508 371 39

Till styrelse

Genomförandebeslut, underhåll av garage, Vämlinge 1, Tensta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende upprustning av två garage, två gårdsbjälklag och upprustning av två gårdssytor ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Stefan Sandberg
VD

Anton Leigard
Fastighetsutvecklingschef

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås fatta beslut om genomförande av åtgärder i två garage med totalt cirka 80 parkeringsplatser samt tillhörande gårdsbjälklag och gårdsmiljöer inom fastigheten Vämlinge 1 i Tensta.

Åtgärderna omfattar renovering av garage och gårdsbjälklag samt åtgärder av skador i betong, armering och stålkonstruktioner till följd av läckage från det uttjänta tätskiktet.

Den totala investeringsutgiften uppgår till 54 mnkr.

Bakgrund

Fastigheten Vämlinge 1 i Tensta, uppförd 1968–1969, består av bostadsbebyggelse med tillhörande garage och gårdsmiljöer. De två aktuella garagen är belägna vid Tensta Allé 6–8 respektive 14–16 och bär upp de gårdsytor som ligger ovanpå garagens bjälklag.

Genomförda utredningar visar att garagen har nått slutet av sin tekniska livslängd och att konstruktionerna har skador som behöver åtgärdas för att garantera fortsatt säkerhet..

Det befintliga tätskiktet på gårdsbjälklagen har nått slutet av sin tekniska livslängd, vilket har medfört återkommande läckage från gårdsytorna till garagen och ökat risken för fortsatt skada på de underliggande konstruktionerna. Mot denna bakgrund föreslås renovering av garagens konstruktioner samt gårdsbjälklagen med nytt tätskikt.

Ärendet

Fastigheten Vämlinge 1, belägen i Tensta, omfattar bostadsbebyggelse med två garage och tillhörande gårdsmiljöer. De aktuella garagen vid Tensta Allé 6–8 respektive 14–16 uppfördes 1968–1969 och omfattar totalt cirka 80 parkeringsplatser.

Garagens konstruktioner och gårdsbjälklag har nått slutet av sin tekniska livslängd. Genomförda utredningar har visat skador i betong, armering och stålkonstruktioner samt återkommande läckage till garagen till följd av det uttjänta tätskiktet.

Projekteringen är slutförd och projektet är klart för genomförande. Entreprenadupphandling planeras att genomföras under tredje kvartalet 2026.

Genomförandet planeras att ske etappvis, där ett garage i taget renoveras för att begränsa påverkan på garagehyresgäster och verksamheter i området. Gårdarna återställs i samband med att respektive gårdsbjälklag renoveras.

Åtgärderna bedöms vara nödvändiga för att åtgärda befintliga skador, begränsa fortsatt fuktpåverkan och säkerställa garagens och gårdsbjälklagens funktion och tekniska livslängd.

Projektomfattning

Projektet omfattar renovering av två garage med totalt cirka 80 parkeringsplatser samt tillhörande gårdsbjälklag och gårdsytor vid Tensta Allé 6–8 och 14–16.

I garagen genomförs konstruktionsrelaterade åtgärder genom att löst sittande och skadad betong på tak, väggar och pelare tas bort. Skadad armering byts ut och betong återgjuts. Vertikala sprickor i väggar och pelare åtgärdas. Rostangripna stålpelare och stålbalkar rengörs och behandlas med rostskydds- och brandskyddsmålning.

Garagens tekniska installationer åtgärdas. Invändiga brunnar byts ut och oljeavskiljare installeras. Dagvattenledningar under bottenplattan renoveras genom relining. Även el- och ventilationsinstallationer ses över och åtgärdas där behov föreligger.

Gårdsbjälklagen renoveras genom att befintligt tätskikt ersätts med nytt tätskikt och ny gjutasfalt. Därefter återställs och rustas gårdsytorna upp med nya planteringsytor, hårdgjorda ytor samt ytor för lek och umgänge. Ny gårdsbelysning installeras och befintliga gårdsbrunnar byts ut.

Hyresgäster

Hyresgästerna har involverats i utformningen av gårdarna genom en gårdsenkät där de har fått möjlighet att lämna synpunkter och önskemål. Synpunkterna har beaktats i projekteringen i den mån det varit möjligt. Ett Öppet Hus har även genomförts för att presentera förslaget till gårdsgestaltning och ge hyresgästerna möjlighet att lämna ytterligare synpunkter.

För att möjliggöra renoveringsarbetet behöver garagen tömmas på bilar. Renoveringen planeras att genomföras ett garage i taget för att begränsa antalet berörda garagehyresgäster. Samtliga garagehyresgäster kommer att erbjudas en tillfällig ersättningsplats under den tid respektive garage renoveras.

Information till berörda hyresgäster kommer att ske löpande under projektets olika skeden. Initial avisering planeras i samband med upphandling, följt av information efter tilldelningsbeslut samt inför produktionsstart med beskrivning av tidplan och påverkan.

Projektspecifika mål

Projektet genomförs med målsättning att säkerställa garagens och gårdsmiljöernas långsiktiga funktion, samtidigt som trygga och attraktiva utemiljöer skapas för de boende. I samband med renoveringen ska gårdsmiljöerna utvecklas med fokus på lek, umgänge och ökad biologisk mångfald genom ett mer varierat växtmaterial.

För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

- Ekonomi: Projektet ska genomföras inom beslutad budget och projektram.
- Tid: Hålla fastställd tidplan och aviserade tider för återflytt av bilar.
- Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.
- Kund: Skapa trygga ytor för lek och umgänge.
- Miljö: Ökad biologisk mångfald genom differentierat växtmaterial.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Befintliga konstruktioner och installationer bevaras i möjligaste mån och endast nödvändiga åtgärder genomförs. Dagvattenledningar under bottenplattan renoveras genom relining i stället för att bytas ut.

Materialet för relining innehåller bisfenol och är klassificerat som ”undviks” enligt Byggvarubedömningen. Bisfenol är även ett ämne som enligt stadens kemikalieplan ska fasas ut i möjligaste mån. Samtidigt framhålls relining som en metod som kan förlänga avloppssystemets livslängd och därmed minska klimatpåverkan.

Valet av relining har gjorts utifrån en samlad bedömning av miljö, ekonomi och boendepåverkan. För ledningar under bottenplatta innebär metoden generellt lägre klimatpåverkan än ett traditionellt stambyte, eftersom omfattande schaktning och materialutbyte kan undvikas.

Delar av befintliga el- och ventilationsinstallationer återmonteras där de kan behållas. Garagen kompletteras även med oljeavskiljare.

Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen. Klimatförbättrad betong föreskrivs och krav ställs på klimatdeklaration för produkter.

Projektet innehåller även åtgärder för klimatanpassning och biologisk mångfald. Befintliga träd på gårdarna behålls och nya vegetationsytor anläggs med mindre träd, buskar och perenner. Biokolsblandad jord används i nya planteringsytor och ett varierat växtmaterial väljs för att gynna biologisk mångfald och pollinerande insekter. Delar av de hårdgjorda ytorna höjdsätts så att dagvatten kan avledas mot omkringliggande grönytor och planteringar, vilket bidrar till att fördröja dagvatten och avlasta dagvattennätet.

Social hållbarhet

Hyresgästerna har involverats i utformningen av gårdarna genom gårdsenkät och Öppet Hus. Synpunkter och önskemål har beaktats i projekteringen. Gårdarna utformas med trygga och attraktiva ytor för lek och umgänge och kompletteras med ny gårdsbelysning.

Projektet genomförs enligt Rättvist byggande. Samtliga underentreprenörer granskas och godkänns och kontrollbesök genomförs under projektets genomförande.

Tidplan

Projektet genomförs etappvis där renoveringen av garage och gårdsmiljöer samordnas för att begränsa påverkan på garagehyresgäster och boende. Garage 1 planeras att påbörjas under fjärde kvartalet 2026 och garage 2 under tredje kvartalet 2027. Gård 1 planeras att påbörjas under andra kvartalet 2027 och gård 2 under andra kvartalet 2028.

Status för projektets olika faser:

- Projektering slutförd
- Upphandling: Planerad till tredje kvartalet 2026
- Produktion garage 1: Planerad start första kvartalet 2027
- Produktion garage 2: Planerad start fjärde kvartalet 2027
- Produktion gård 1: Planerad start andra kvartalet 2027
- Produktion gård 2: Planerad start andra kvartalet 2028
- Projektets slutförande: Beräknas under första kvartalet 2029

Ekonomi

Investeringen uppgår till 54 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut.

Hittills är cirka 3,4 mnkr upparbetat i projektet.

Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Inga hyresförluster bedöms uppstå till följd av projektet, då samtliga berörda garagehyresgäster kommer att erbjudas en tillfällig ersättningsplats i närområdet under renoveringstiden.

Åtgärderna är att betrakta som planerat underhåll och innebär inga standardhöjande åtgärder som genererar ökade hyresintäkter för AB Svenska Bostäder.

Projektet handlas upp som Totalentreprenad med upphandlingsform Generalentreprenad i ett förhandlat förfarande.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad.

Tertialprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Projektet kommer att följas upp med regelbundna miljö- och skyddsronder under hela genomförandet för att säkerställa en säker arbetsplats och att Svenska Bostäders miljökrav efterlevs i projektet.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

Dolda befintliga skador

Det finns en risk att ytterligare skador i garagens konstruktion upptäcks först när arbetena har påbörjats. Detta kan medföra ett utökat åtgärdsbehov, ökade kostnader och förlängd produktionstid. Risken hanteras genom att befintliga konstruktioner och skadebilder dokumenteras och undersöks inför och under produktionen. Projektets

kalkyl innehåller en riskreserv för att hantera eventuella oförutsedda konstruktionsskador.

Föroreningar i betong

Det finns en risk att föroreningar i betongen upptäcks i samband med provtagning av rivningsvattnet. Detta kan medföra ökade kostnader och förlängd produktionstid. Risken hanteras genom provtagning och analys i samband med rivningsarbetena, så att eventuell föroreningsproblematik kan identifieras och hanteras i ett tidigt skede. Projektets kalkyl innehåller en riskreserv för eventuella kostnader kopplade till föroreningar.

Inkomna anbud överstiger investeringsramen eller tillräcklig konkurrens uppnås inte

Risken hanteras genom ett genomarbetat förfrågningsunderlag och en tydlig upphandlingsstrategi. Projektets kalkyl och investeringsram följs upp mot inkomna anbud och vid behov vidtas åtgärder inför genomförandet.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av kontrollansvarig, förvaltningskoordinator, projektsamordnare och kundvärd.

Kommunikation

Svenska Bostäders kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt ligger till grund för all information riktad till hyresgästerna.

Hyresgäster som bor i anslutning till arbetsområdet har informerats om de planerade arbetena och kommer att få löpande information under projektets genomförande.

Bilagor

1. Kalkylinformation (sekretess)
-

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>

Signerad av
Anton Leigard

Signaturdatum
2026-10-06 14:48:32

Elektronisk underskrift



underskrift.stockholm.se

Signerad av
Stefan Sandberg

Signaturdatum
2026-10-06 20:20:55

Elektronisk underskrift



underskrift.stockholm.se