

Informationsärende – Nybyggnation av Kaj 113

Sammanfattning

Kaj 113 i Frihamnen behöver ersättas. Det finns ett starkt önskemål från stadens sida att Park 113, som planeras ovanpå Kaj 113, ska färdigställas till invigningen av Jubileumsparken den 4 juni 2021.

Vi måste också förhålla oss till KF-beslut och tjänsteutlåtande som båda handlar om ansvar för kajanläggningar.

Vi har utrett statusen för Kaj 113 med anledning av den planerade ombyggnationen av Magasin 113 samt oro från kommande köpare vars uttryckliga önskan varit ”att inte hamna i en byggarbetsplats”.

Det finns nu tre olika strategier för Kaj 113: ”inspektion”, ”renovering” och ”nybyggnation”. Vi förordar ”nybyggnation” med livslängd 100 år vilket innebär en kostnad på 52 mnkr (520 000 kr per livslängdsår exklusive moms).



Bakgrund

Vi måste också förhålla oss till KF-beslut, § 23, 2010-09-09 (dnr 0896/09) samt till beslutet bilagt tjänsteutlåtande (repronr.136/10), som båda handlar om ansvar för kajanläggningar:

”... ÄLVAB dokumenterar skicket och statusen avseende samtliga kaj- och brygganläggningar, för att därefter iordningsställa, och vid behov, rusta upp dem. Detta ska, för det första, ske till en nivå som motsvarar de krav som ställs för att kaj- och brygganläggningarna skall kunna användas för säker gång- och cykeltrafik. För det andra ska de rustas så att det motsvarar ”nyskick” för avsett ändamål, innan överlåtelse till staden och på så sätt att de har en återstående teknisk livslängd på 50 år.”

Tre strategier

Vi har utrett olika tre olika strategier för Kaj 113. Dessa strategier är ”Inspektion”, ”Renovering” och ”Nybyggnation” där nybyggnation är uppdelat i två scenarier på 50 och 100 år.

Vi har uppskattat åtgärder och investeringskostnader för respektive scenario. I korthet innebar de fyra scenariona följande:

Strategi	Scenario	Beskrivning
Inspektion	1	Utan åtgärd med förtätade inspektioner.
Renovering	2	Underhållsåtgärder för Livslängd 30 år (L 30).
Nybyggnation	3	Ny kaj, livslängd 50 år (L 50).
Nybyggnation	4	Ny kaj, livslängd 100 år (L 100).

Scenario 1

Kajen lämnas oförändrad och utan fysisk åtgärd. Förtätade inspektioner säkerställer att kajens kapacitet är tillräcklig och att nedbrytningsprocesser inte avviker från prognostiserat nedbrytningsförlopp. Detta scenario innebär en livslängd begränsad till 10 år räknat från nuläget.

Vi uppskattar kostnaderna till 60 000 kr/år per livslängdsår (exklusive moms).

Scenario 2

Kajunderhåll genomförs för att utöka kajens kvarvarande livslängd. Kvarvarande livslängd kan dock endast förlängas till 30 år räknat från nuläget.

Vi uppskattar kostnaderna till 785 000 kr per livslängdsår (exklusive moms).

Scenario 3

Nybyggnation av kaj med livslängden 50 år. Utformningen är liknande dagens kaj med kajdäck ovanpå balksystem grundlagda på pålar (med isskydd).

Vi uppskattar kostnaderna till 920 000 kr per livslängdsår (exklusive moms).

Scenario 4

Nybyggnation av kaj med livslängden 100 år. Skillnaden mot nybyggnation med livslängd 50 år är främst mer omfattande isskydd samt minskad tolerans mot sprickbildning och sprickvidd.

Vi uppskattar kostnaderna till 520 000 kr per livslängdsår (exklusive moms).

Möjligheter och fördelar

Ett nybyggnadsscenario utefter ramar definierade i tjänsteutlåtandet (repronr.136/10) innebär att vi konstruerar en ny kaj utefter en teknisk livslängd om 50 år. Genom att frångå detta beslut och istället dimensionera kajen utefter en 100-årig teknisk livslängd sänker vi kostnaderna med 400 000 kr per livslängdsår – även om investeringskostnaden är 6 mnkr högre än för nybyggnadsalternativet 50 år.

Den möjliga besparingen för Staden är därför 400 000 kr per år. Det innebär att vi når återbetalning (pay-back) för de extra 50 åren redan efter 15 år.

Förslaget: 100 år

Enligt pågående avtalsförhandlingar mellan Fastighetskontoret, Park- och naturförvaltningen och Älvstranden Utveckling bekostar vi en nybyggnation av Kaj 113 med en livslängd på 100 år mot att kostnaden för den inre delen av den planerade tryckbanken i Norra Frihamnsbassängen bekostas av Jubileumsparken (B-investering). Denna lösning beräknas bli kostnadsneutral för oss jämfört med att bekosta hela tryckbanken och Kaj 113 med en livslängd på 50 år, vilket varit ett scenario som gällt tidigare.

Tabell 1 – Sammanställning bedömd investeringskostnad samt uppskattad total kostnad utslaget per år. Beloppen nedan är exklusive moms.

Livslängd	Investering	Investering utslaget per år
50 år	46 mnkr	920 000 kr/år
100 år	52 mnkr	520 000 kr/år

Beroenden

Nybyggnation av Kaj 113 är nödvändig för att kunna färdigställa Park 113 till den 4 juni 2021.

Park 113 är den del av Jubileumsparken etapp 2021 som inte påverkas av pågående övergripande utredningsarbete för delområde Frihamnen.

Nybyggnation av Kaj 113 kan komma att störa/påverka Magasin 113, Jubileumsparken med den blå parken (främst Allmänna badet) och temporära bostäder på Kvillepiren. Det kan därför vara gynnsamt att iordningställa Kaj 113 i ett tidigt skede av utbyggnadsprocessen.

Planering av projektet måste göras tillsammans med övriga projekt aktuella i hamnbassängens närhet. Det kan till exempel vara fördelaktigt att upphandla entreprenaden för Kaj 113 tillsammans med planerad installation av tryckbank på Kvillepirens östra strand för att av ekonomiska skäl samnyttja till exempel flytetyg och bogserbåtar.

Fastighetsnämnden behöver också godkänna avtalet om förtida investeringar den 26 november 2018.

Ekonomi

Investeringskostnad cirka 52 mnkr exklusive moms för nybyggnation av Kaj 113.

Personella resurser

Åtgärderna genomförs i Trafikkontorets regi.

Till dess att nybyggnation kommer till stånd ansvarar Älvstranden Utveckling för nödvändiga inspektioner och reparationer.

Risker

Om en ny kaj inte byggs kommer Kaj 113 att ha en begränsad livslängd på 10 år under förutsättning att kajens nedbrytningsprocesser följer prognostiserat förlopp och att inte ytterligare skador framkommer under kommande inspektioner. Om skadebilden förvärras mer än förväntat kan ytterligare lastbegränsningar, alternativt tillkommande reparationsåtgärder bli aktuella (vilka inte budgeterats).

Nybyggnadsalternativen är baserade på förutsättningen att den gamla kajen ersätts med en ny likadan kaj. Detta innebär att den nya kajens höjdsättning troligen kommer att skilja sig från den höjdsättning som antagits i detta underlag. I och med denna differens mellan antaget och förväntat finns risk för något högre kostnader.

Om ny kaj inte byggs i närtid finns risk för betydligt större störningar på övriga anläggningar och aktiviteter, till exempel planerat större bad.

Om inte Länsstyrelsen godtar nybyggnation av Kaj 113 i befintlig kajlinje som ett anmälningsärende utan ålägger oss om att ansöka om tillstånd, riskerar Kaj 113 att inte stå klar i tid för att Park 113 ska stå klar 2021-06-04.

Tidplan

Beslut måste fattas i närtid för att kunna färdigställa Park 113 till 4 juni 2021.

Ärendet kommer därför upp för beslut i vår styrelse den 23 november 2018.

Ärendehantering

- Affärsledningen godkände ärendet 2018-10-11
- Ärendet kommer att gå upp för beslut till styrelsen 2018-11-23

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Vi bedömer att ärendet i sig inte påverkar barnperspektivet. Däremot påverkar ärendet barnperspektivet i ett längre perspektiv genom bland annat Park 113.

Jämställdhetsperspektivet

Vi bedömer att ärendet i sig inte påverkar jämställdhetsperspektivet. Däremot påverkar ärendet jämställdhetsperspektivet i ett längre perspektiv genom bland annat Park 113.

Mångfaldsperspektivet

Vi bedömer att ärendet i sig inte påverkar jämställdhetsperspektivet. Däremot påverkar ärendet mångfaldsperspektivet i ett längre perspektiv genom bland annat Park 113.

Miljöperspektivet

Vi bedömer att ärendet i sig inte påverkar jämställdhetsperspektivet. Däremot påverkar ärendet jämställdhetsperspektivet i ett längre perspektiv genom bland annat Park 113.

Omvärldsperspektivet

Vi bedömer att ärendet i sig inte påverkar omvärldsperspektivet. Däremot påverkar ärendet jämställdhetsperspektivet i ett längre perspektiv genom bland annat Park 113.

Föredragande

Anna-Lena Isacson, Projektchef Frihamnen, föredrar ärendet.