

*Till Stockholms Hamn AB:s styrelse*

## Kajrenovering Norr Mälarstrand; investeringsbeslut

### Bakgrund

Stockholms Hamnar arrenderar kajerna längs Norr Mälarstrand av Stockholms stad genom exploateringsnämnden och ansvarar även för förvaltning av dessa kajer inklusive drift- och underhåll. Längs kajerna går populära promenadstråk och i den östra delen, se blå och röd markering i figur 1 nedan, arrenderar Stockholms Hamnar ut kajplatser till fritidsfartyg. På den västra delen, grön och gul markering i figur 1 nedan, arrenderas kajplatser ut till bland annat flytande restauranger (s.k. stillaliggande verksamheter) men även för rörlig sjöfart.

Kajerna längs Norr Mälarstrand har byggts ut och renoverats i olika etapper och består idag av fem olika kajkonstruktioner med olika ålder i enlighet med färgmarkeringarna i figur 1 nedan.



*Figur 1 – Norr Mälarstrand. Östra delen blå och röd markering. Västra delen grön och gul markering.*






Inom ramen för Stockholms Hamnars anläggningsförvaltning genomfördes år 2019 en tillståndsbedömning av dessa kajkonstruktioner. Tillståndsbedömningen inkluderande en prioritering av föreslagna åtgärder för att kunna säkerställa drift av hela kajsträckan i ytterligare 30 år. Detta innebär att olika åtgärder föreslås för de olika kajkonstruktionerna och dessa framgår av figur 2 nedan. Samtliga dessa åtgärder föreslås härmed utföras inom ramen för detta projekt.

### Genomförande

För de kajdelar som är stålspontkajer syftar åtgärderna till att förlänga spontens tekniska livslängd genom att gjuta en ny krönbalk av betong och att gjuta ner befintlig krönbalk under medelvattennivån för att skydda stålsponten mot korrosion i skvalpzonen som är den mest korrosionsutsatta delen av spanten.

För de kajdelar som har en träspont slagen på träpålar kommer denna träspont att lagas med nytt virke för att inte bakomliggande massor ska erodera ut i Mälaren vilket kan leda till sjunkhål på kajplanen.



Färg	Kajkonstruktion	Åtgärder i projektet
	Stålspontkaj med krönbalk av betong. Byggd 1992	Impregnering av befintlig krönbalk av betong. Bidrar till att förlänga betongens livslängd genom ökat motstånd mot saltinträngning.
	Stålspontkaj utan krönbalk, träinklätt krön. Byggd 2006	Utbyte av befintlig krönbalk i trä till ny krönbalk av betong. Krönbalk i betong gjuts ner under medelvattenhöjd för att skydda stålspont i skvalpzonen.
	Stålspontkaj med krönbalk av betong. Byggd 1972 och 1963	Befintlig krönbalk i betong gjuts ner under medelvattenhöjd för att skydda stålspont i skvalpzonen.
	Murkaj på stenkistor med träspont. Byggd 1910	Ny slitplank utanpå befintlig träspont
	Murkaj med betongmonoliter på berg. Byggd 1934	Rensning växtlighet och omfogning av kajmur

Figur 2 – Föreslagna åtgärder för de olika kajkonstruktionerna. Färgmarkering framgår av kartan i Figur 1.

Kommunikation med berörda nyttjanderättshavare på platsen om hur de påverkas av projektet sker löpande.

## Tider

Under 2022 har utredning av de åtgärder som prioriterats i tillståndsbedömningen genomförts inom ramen för bolagets underhållsverksamhet. Tidplanen för de planerade åtgärderna följer av nedan;

Projektering: sommar 2023- höst 2024

Upphandling: hösten 2024

Produktion: januari 2024 - juni 2025

Styrelsen kommer under projektets gång att uppdateras om projektets genomförande och hur det förhåller sig till detta beslut gällande tid och budget.



## Risker

Under denna rubrik redogörs för de huvudsakliga projektspecifika riskerna vid ett genomförande.

Genomföranderisker	Kommentar
Miljöskaderisker	Risken för miljöskador minimeras genom noggrann projektering och planering av produktionen, aktivt val av miljövänliga material samt genom att saneringsberedskap finns under produktion. I projektet ingår ej undervattensmuddring.
Ekonomiska risker	För att minimera ekonomiska risker har noggranna undersökningar av befintlig konstruktion genomförts och erfarenheter från tidigare genomförda projekt har arbetats in i förfrågningsunderlaget.  Upphandlingsförfarandet är planerat för att försöka uppnå maximal konkurrens.  Vidare har projektets budget kalkylerats med framtagna bygghandlingar som grund för att kontrollera att kalkylen inte överstiger projektets budget.
”Bad will” bland berörda kunder	Risken minimeras genom att projektet i nära samarbete med sjöfartsavdelningen tidigt informerar berörda fartyg om planerade arbeten samt när fartyg behöver flyttas eller förhalas. Det samma gäller påverkan på stillaliggande verksamheter som restauranger.

Arbetsmiljörisker, egendomsskaderisker, personskaderisker eller säkerhetsrisker bedöms inte vara onormalt stora i detta projekt.

## Kostnader, intäkter och finansiering

Kostnaderna för de planerade arbetena i projektet uppskattas till cirka 25 000 000 kronor exklusive moms.

Årliga intäkter längs Norr Mälarstrand uppgår totalt till cirka 1 170 000 kr varav 460 000 kr avser uthyrning av kajplatser för privata fritidsfartyg och cirka 710 000 kr avser stillaliggande verksamheter som t.ex. flytande restauranger. Projektet kommer att finansieras med dessa intäkter och i övrigt med egen kassa. Projektet finns i investeringsbudgeten för 2024-2025.

Kostnader	SEK 25 000 000
Årliga intäkter	SEK 1 170 000
- Varav uthyrning kajplatser	SEK 460 000
- Varav stillaliggande verksamheter (t.ex. flytande restaurang)	SEK 710 000



Då bevarandet av intäkter längs kajsträckan inte ekonomiskt motiverar investeringen ska framhållas att investeringen sker mot bakgrund av Hamnens åtagande enligt det s.k. Driftavtalet mellan Stockholms Hamn AB och Trafikkontoret.

### **Förslag**

Styrelsen föreslås besluta

att ge VD i uppdrag att genomföra upphandling och beskriven byggnation.

Magdalena Bosson  
VD

Sebastian Zaar,  
Chef Teknik och Projekt