

Slutrapport för projektfasen

Ångfärjekajen & Beijers bro

Projektnummer: 8649

Datum för upprättande: 2026-06-01

Kategori: Exploatering

Projektledare: Jens Larsen



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund, syfte och stadens mål	3
2.1	Utfall i förhållande till leveransmål	3
2.2	Genomförande och tidplan.....	4
2.3	Avsteg från Teknisk handbok.....	4
2.4	Ekonomisk uppföljning	4
3	Återstår	5
3.1	Eventuellt kvarstående aktiviteter	5

1 Sammanfattning

Projektet är en del av detaljplan 5175 som reglerar omvandlingen av Kockums industrimark till kontor och bostäder i nordvästra Varvsstaden. I projektet ingick att renovera kaj 21 och 26 som idag heter Ångfärjekajen och bygga en gång- och cykelbro från en ny utfyllnad över till Beijerskajen. Projektet genomfördes som en totalentreprenad av Skanska under tidsperioden december 2019 till juni 2021. Kajerna färdigställdes och besiktigades i december 2022 och bron slutbesiktigades under juni 2021 och lades på plats 15/5 2024 för att öppnas för gång- och cykeltrafik i början av juni 2024.

Syftet med projektet var att renovera kajkonstruktionerna för att Varvsstaden AB skulle kunna sanera marken intill kajerna och möjliggöra för husbyggnation samt att bygga en gång- och cykelbro mellan Ångfärjekajen och Beijerskajen.

Kajerna färdigställdes enligt tidplan och kajplanet färdigställdes till våren 2025 i ett annat projekt (8062). Bron lades först på plats i maj 2024 då arbetet med uppgrundningen av Varvsbassängen (projekt 9500) och byggnation av Styrmansbron (projekt 3333) omöjliggjorde ett tidigare brolyft.

2 Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektet var ett led i, och en förutsättning för, att kunna genomföra den planerade husbyggnation och exploateringen intill Södra Varvsbassängen som ingår i detaljplan 5175. Längsmed Ångfärjekajen renoveras både befintliga byggnader och ny kvarterstruktur byggs. För att möjliggöra detta behövde marken saneras och kajerna renoveras.

Syftet var att skapa ett genomgående kajstråk från nordost till sydväst i Varvsstaden där aktuell sträcka, Ångfärjekajen, binder ihop Pråmkajen med Kaj 30 ner mot den nya kollektivtrafikbron. Ett annat syfte var att skapa mötesplatser längsmed kajstråket men också i form av en brygga ner mot vattnet i söderläge. Genom gång-cykelbron (Beijers bro, bronr 418) och den färdigställda Ångfärjekajen skapas också ett viktigt stråk in och ut ur Varvsstaden, en öst-västlig länk, som då också tydligare förbinder området med Universitetsholmen och staden österut samt övriga Varvsstaden och Västra Hamnen västerut.

Effektmålen för detaljplan 5175 är att skapa ett fungerande innerstadsområde med långsiktigt hållbara, säkra och vackra gator, kajpromenad, GC-bro och park samt att skapa omväxlande mötesplatser för människors olika behov.

2.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Leveransmålen för projektet var i korthet:

- Renovera Ångfärjekajen och bygga en bygggata.
- Bygga en utfyllnad som utgör ett västra brofäste.
- Bygga en gång- och cykelbro mellan Ångfärjekajen och Beijerskajen.

Projektet uppfyllde dessa leveransmål.

2.2 Genomförande och tidplan

Projektet genomfördes som en totalentreprenad under 2019–2021 av Skanska. Kajerna slutbesiktigades i slutet av 2020 medan bron var föremål för slutbesiktning under juni 2021. Bron lades sen slutligen på sin plats under maj 2024. Projektet höll sin tidplan med undantag för Beijers bro som av förklarliga skäl fick mellanlagras till uppgrundningen av Södra Varvsbassängen var klar.

Enligt ursprunglig projektplan skulle kajer och bro projekteras under 2019 och färdigställas 2020.

En avvikelse när det gäller omfattningen är att färdigställandet av Ångfärjekajen inte görs i aktuellt projekt utan i projekt 8062. Färdigställandet av kajplanet blev klart våren 2025. En avvikelse avseende tidplanen är att Beijersbro först kunde lyftas på plats i maj 2024 på grund av uppgrundningen av Södra Varvsbassängen.

2.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga kända avsteg från teknisk handbok är aktuella i projektet.

2.4 Ekonomisk uppföljning

2.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännande för projektet Varvshallarna, dp 5175 beslutades i KF 2018-09-27 med en bruttoutgift på 142 mnkr och med en driftram på 11,7 mnkr. Objektsgodkännandet gällde detaljplan 5175 och fördelades senare på de två projekten 8649 och 8062, där 70 mnkr fördelades till projekt 8649 och 72 mnkr till projekt 8062. Denna slutrapport avser projekt 8649 med en total utgiftsram om 70 mnkr.

Enligt objektsgodkännande ska exploatören bekosta 100 % av utgifter för iordningställande av allmän plats. Efter genomfört projekt uppgår totala intäkter från gatukostnadsersättning till

67,8 mnkr och totala utgifter till 68,1 mnkr vilket ger ett negativt projektnetto om -300tkr. Detta rör sig till stor sannolikhet om tidskostnader i projektets inledning före exploateringsavtalet var på plats.

De totala utgifterna har uppgått till 68,1 mnkr varav merparten utgörs av entreprenadkostnader om 62,4 mnkr, intern tid om 3,8 mnkr, utredning om 0,9 mnkr, byggledning om 0,8 mnkr samt projektering om 0,2 mnkr. Beslutad ram för entreprenad uppgick i budget till 53,4 mnkr medan utfallet blev 62,4 mnkr. Ökningen på 9 mnkr för entreprenadkostnader förklaras främst av ett högre anbud.

I objektsgodkännande beräknades de totala driftskonsekvenserna (drift, underhåll och kapital) till 11,7 mnkr. Då projektet senare delades upp i två delar gjordes ingen ny driftskonsekvensberäkning varför det inte ett nytt jämförelsebelopp.

Efter genomfört projekt uppgår totala årliga driftskonsekvenser till 2,2 mnkr. Av dessa kostnader utgör ökade drift- och underhållskostnader 0,3 mnkr, internränta 1,1 mnkr samt avskrivningar 0,8 mnkr.

Projektkalkyl för projektet

Kostnad eller inkomst	Beslutad ram (Tkr)	Faktiskt utfall (Tkr)
Gatukostnadsersättning från exploatör	70 000	67 786
Summa inkomster	70 000	67 786
Allmän platsmark		
Entreprenad	-53 400	-62 350
Byggledning	-1 000	-765
Projektering	-800	-213
Gemensamma utgifter		
Intern tid	-2 600	-3 762
Utredningar	-2 000	-873
Kreditivränta	-200	-159
Oförutsett	-10 000	0
Summa utgifter	-70 000	-68 122
Projektnetto	0	-336

3 Återstår

3.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Projektet har genomfört samtliga leveranser där Beijers bro slutbesiktigades i mitten av augusti 2025 men garantitiden gäller från juni 2021 och fem år framåt. Garantitiden för Ångfärjekajen löper från december 2020 och gick ut i december 2025.