

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: 3:e spår Norra Hamnen kombiterminalen

Projektnummer: 9350

Datum för ärende i Tekniska nämnden:

Kategori: Hamnanläggningar

Projektledare: Lars Brinte

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| 1. Sammanfattning..... | 3 |
| 2. Bakgrund, syfte och mål..... | 3 |
| 2.1 Bakgrund och syfte..... | 3 |
| 2.2 Stadens mål..... | 4 |
| 2.3 Leveransmål..... | 4 |
| 3. Projektets omfattning..... | 4 |
| 3.1 Geografisk avgränsning..... | 4 |
| 3.2 Detaljplan..... | 5 |
| 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen..... | 5 |
| 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut..... | 5 |
| 3.5 Genomförande..... | 5 |
| 3.6 Potentiella föroreningar..... | 5 |
| 3.7 Osäkerhet och risker..... | 5 |
| 4. Tidplan..... | 6 |
| 5. Ekonomi..... | 6 |
| 5.1 Projektkalkyl..... | 6 |
| 5.1.1 <i>Utgifter</i> | 7 |
| 5.1.2 <i>Inkomster</i> | 7 |
| 5.2 Likviditet..... | 7 |
| 5.3 Driftkonsekvenser..... | 7 |
| 5.4 Budgetavstämning..... | 8 |

1. Sammanfattning

Tekniska nämnden, som Malmös stads fastighetsägare, är landlord (markägare) för Malmö hamn.

Under 2020 antog tekniska nämnden en Masterplan som är en utvecklingsplan för hamnen. Planen pekar ut och beskriver hur staden, utifrån ett markägarperspektiv, vill att utvecklingen av Malmö hamn ska se ut de närmaste 30 åren.

Marken för det kommersiella hamnområdet upplåts med nyttjanderätt till Copenhagen Malmö Port AB (CMP). Nyttjanderättsavtalet mellan staden och CMP innebär en intäkt för tekniska nämnden och staden, men även att investeringar behöver göras för att Malmö hamn fortsatt ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig hamn.

En sådan investering görs först efter att Malmö stad har godkänt en investeringsansökan från CMP. För investeringarna erhålls sedan en finansieringshyra av CMP gällande färdigställda anläggningar.

Utbyggnad av infrastruktur både för väg och järnväg är en nyckelfaktor för att ytterligare stärka intermodala punkter där omlastning mellan båt-järnväg-väg sker.

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens trafik och infrastruktur. Projektet bidrar även till utveckling av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden.

Projektets totala investeringsutgift uppgår till 35 mnkr brutto, i maj månads och 2025 års prisläge. Driftkonsekvensen det första året beräknas uppgå till -1,8 mnkr brutto och 0 kr netto.

Projektets bedömda utgifter är inkluderade i den begärda årsramen för kategori Hamnanläggningar.

Projektets bedömda utgifter är inkluderade i de begärda inom kategori Hamn.

Projektet upphandlas och genomförs av CMP.

Projektets genomförandetid är planerat under 2026.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Idag består kombiterminalen i Norra hamnen av två järnvägsspår för att kunna lasta/lossa 2 st 750 meters hela tågsätt. Beläggningen på dessa spår är hög och i samband med att ytterligare kunder till CMP tillkommer så behöver anläggningen utökas till ytterligare 1,5 spår, till att totalt kunna ta emot 3,5 tågsätt. Detta möjliggör hantering av flera tågsätt samtidigt inom kombiterminalen vilket ökar flexibilitet och förbättrad intermodal logistik. Behovet blev konkret efter en förfrågan till CMP från en specifik kund, som framförde önskemål om ökad volym.

CMP har skrivit en avsiktsförklaring med kunden. Nuvarande kapacitet klarar inte av denna volymökning vilket föranleder behov av investeringar i ytterligare järnväg. CMPs förmåga förbättras att växa i kombisegmentet avseende järnväg och öka omsättning via volym med mer kapacitet.

Projektet syftar till att bygga ut kombiterminalens terminalyta för lastning och lossning genom att asfaltera outnyttjade ytor inom CMPs område mellan kombiterminalen och logistikaktören Westerman Multimodal Logistics verksamhet i norr. Området fylls upp till samma höjdnivåer som kringliggande ytor.

CMP har undersökt flera alternativ för att finna bästa lösningen för utbyggnad av kombiterminalen. Det slutgiltiga resultatet blev att utöka med 1,5 spår, så att den ”nya kombiterminalen” blir totalt 3,5 spår.

2.2 Stadens mål

En attraktiv stad för arbete och hållbar tillväxt:

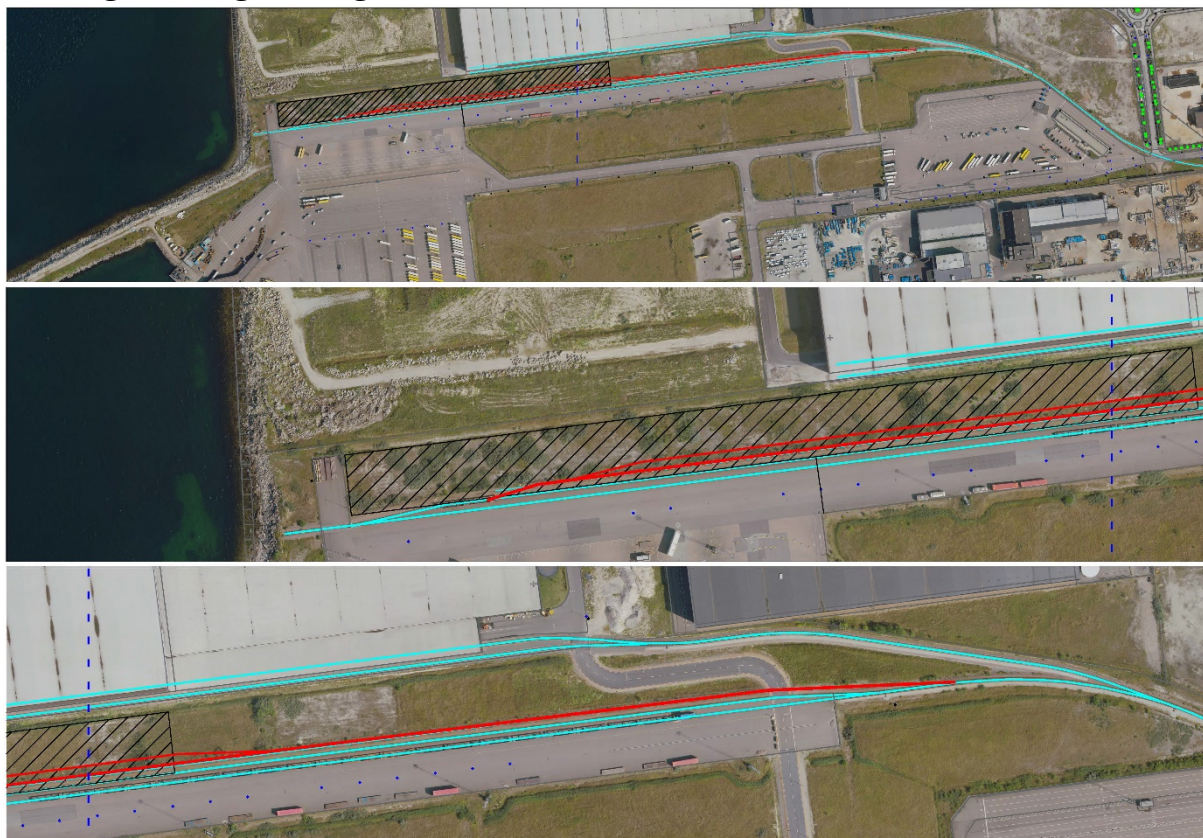
- Malmö stad arbetar för att stärka sin regionala och nationella roll som motor för tillväxt och sysselsättning
- Malmö stad arbetar för att skapa goda villkor och förutsättningar för stadens attraktivitet och näringsliv

2.3 Leveransmål

- Ca 1 100 meter järnväg med växlar.
- Ca 15 000 m² asfaltytor bestående av kör och uppställningsytor.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning



Bilderna visar tänkt utbyggnaden av 1,5 spår (röd markering) Svart graffering visar ca 15 000 m² planerad asfalterad yta för lastning och lossning. Blå spår är befintliga spår.

Området ligger inom CMP Nyttjanderätt i Norra hamnen.

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projektet ligger i anslutning till projekt 9324 Norra Hamnen yteffektivisering och utökning av ytor.

Detta projekt kan bidra till att ytor i angränsade projekt inte behöver göras och därmed kan kostnaderna i projekt 9324 komma att minska.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektivet godkändes i styrgrupp 2025-09-22. Objektsgodkännandet föreslås godkännas i tekniska nämndens oktobernämnd och därefter i kommunstyrelsen.

3.5 Genomförande

Investeringen består i byggande av nya spår (1,5 spår om sammanlagt ca 750 meter (helspår) och ca 350 meter halvspår) och en asfalterad lastnings- och lossningsyta för att klara en ökad överflyttning av gods mellan järnväg, väg och fartyg. Ytan idag är ruderatmark intill befintlig kombiterminal.

3.6 Potentiella föroreningar

Inga markarbeten kommer göras som medför bortforsling av massor.

3.7 Osäkerhet och risker

- Störningar i trafikflöden till och från färjorna vid anläggandet av ytor.

Åtgärder: Gör en beredskaps- och handlingsplan innan entreprenadstart samt arbeta med informationskanaler, trafikledning och utökad personalstyrka.

- Störningar av entreprenad på grund av väderförhållanden.

Åtgärder: Att i möjligaste mån anpassa entreprenad till sommarhalvåret för att undvika tidplan och vissa ökade kostnader.

- Överklagande av entreprenad som kan påverka tidplan

Åtgärder: Skriv en utförlig och tydlig entreprenadupphandling som bidrar till att beställaren får in mer tydliga och realistiska anbud.

- Konkurs av anlitad entreprenör.

Åtgärder: Begära en bankgaranti av entreprenör i samband med tecknande av avtal för entreprenad.

- Nytt säkerhetsläge som medför restriktioner inom Port Security området.

Åtgärder: Kan fördröja projektet men kommer att inrymmas inom oförutsedda kostnader.

- Det råder ytbrist i anslutning till färjeläget med flera trafikslag; container, kombiterminal och RoRo.

Åtgärder: Göra en beredskaps- och handlingsplan för trafikledning och flödesschema för att underlätta och koordinera de olika trafikslagens framkomligheter beroende på vilka situationer som kan uppstå.

4. Tidplan

| Händelse | Tidpunkt |
|--|----------------------------|
| BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN | Oktober 2025 |
| Projektering | Oktober 2025-februari 2026 |
| Entreprenad | April-november 2026 |
| BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen | Februari 2027 |
| Garantifas | |

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Projektets totala utgifter uppgår till 35 mnkr brutto som netto. Några inkomster bedöms inte vara aktuella.

Driftkonsekvensen består av 1,8 mnkr i hyresintäkter och 1,8 mnkr i kapitalkostnader.

| Projektkalkyl Investering - kvartersmark | Tkr |
|--|---------------|
| Investeringsbidrag | |
| Summa inkomster | 0 |
| Projektering | 1000 |
| Anläggningsarbeten | 15 000 |
| Markarbeten | 15 000 |
| Byggledning | 500 |
| Utredningar | 500 |
| Kreditivränta | |
| Intern tid | |
| Oförutsett | 3 000 |
| Summa utgifter | 35 000 |
| Projektnetto | 35 000 |

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna uppgår till 35 mnkr, varav 15 mnkr avser utgifter för anläggningsarbeten och 15 mnkr avser utgifter för markarbeten. Förprojektering och projektering uppgår tillsammans till 500 tkr och byggprojektledning till 500 tkr. 3 mnkr reserveras för oförutsedda utgifter. Utgifterna är upptagna i 2025 års och maj månads prisläge.

Projektets anläggningar kan grovt delas upp i terminalyta, belysning och järnvägsspår. Fördelningen av de totala utgifterna på 35 mnkr bedöms till 18 mnkr för terminalyta och belysning och 17 mnkr för järnvägsspår.

Resultatpåverkande poster så som hantering av massor över MKM eller rivning bedöms inte bli aktuella i projektet. Värdet på befintliga tillgångar inom området Norra Hamnen bedöms inte påverkas.

5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

| År | Inbetalningar | Utbetalningar | Summa |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
| 2026 | | -35 000 | -35 000 |
| | | | 0 |
| | | | 0 |
| Summa | 0 | -35 000 | -35 000 |

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Kvartermark

| År | Intäkt | Kostnad | Netto |
|--------------|--------------|---------------|----------|
| 2026 | 1 760 | -1 760 | 0 |
| | | | |
| Summa | 1 760 | -1 760 | 0 |

Driftkonsekvenserna består av kapitalkostnader och intäkter från hyra. Kapitalkostnaderna består i sin tur av avskrivningar och internränta och beräknas uppgå till 890 tkr respektive 870 tkr. Den genomsnittliga avskrivningstiden för investeringarna är 40 år och internräntesatsen är 2,5 procent.

Övriga kostnader för drift och underhåll ansvarar Copenhagen Malmö Port för. Driftkostnaden uppgår därmed till totalt ca 1,8 mnkr.

I enlighet med gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö stad och Copenhagen Malmö Port beräknas intäkten med rak annuitet utifrån ränta och återbetalningstid. Räntan binds på fem år i taget med start den dag anläggningen tas i bruk och beror till viss del på marknadsläget vid denna tidpunkt. Ränteunderlaget som använts vid detta objektsgodkännande uppgår till 4 procent, vilket tillsammans med en återbetalningstid, motsvarande den genomsnittliga avskrivningstiden, på 40 år skulle ge oss en årlig intäkt på ca 1,8 mnkr de fem första åren.

Sammanlagt uppgår den beräknade driftkonsekvensen till -1,8 mnkr brutto och 0 kr netto det första året.

5.4 Budgetavstämning

Projektets totala investeringsutgifter ryms inom den begärda årsramen för kategori Hamnanläggningar.