

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Norra Hamnen yteffektivisering och utökning av ytor

Projektnummer: 9021

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-09-25

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.....	6
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Potentiella föroreningar.....	7
3.7 Osäkerhet och risker.....	7
4. Tidplan.....	8
5. Ekonomi.....	8
5.1 Projektkalkyl.....	8
5.1.1 <i>Utgifter</i> .....	9
5.1.2 <i>Inkomster</i> .....	9
5.2 Likviditet.....	9
5.3 Driftkonsekvenser.....	10
5.4 Budgetavstämning.....	10

## 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 138 mnkr brutto, i maj månads och 2023 års prisläge. Driftkonsekvensen det första året beräknas uppgå till -7,3 mnkr brutto och 1,3 mnkr netto.

Avskrivningstiden är längre än nyttjanderättstiden. Risk för förgäveskostnader över tid kommer inte att uppstå eftersom hårdgöring av marken kommer att behövas efter år 2045, även om CMP upphör som nyttjare. Alla byggnader och tekniska anläggningar kommer att vara avskrivna inom nyttjanderättstiden.

Projektets bedömda utgifter är inte inkluderade i de begärda utgifterna inom kategori Hamn däremot prognostiseras de hanteras inom de tre äskade investeringsramarna för teknisk nämnd för 2024-2025.

Projektet upphandlas och genomförs av CMP.

Projektets genomförandetid är mellan 2023 och slutet av 2025.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Finnlines öppnar en ny färjelinje mellan Świnoujście Polen och Malmö Norra Hamnen under hösten samtidigt som befintlig linje mellan Malmö och Travemünde ersätts med större fartyg. Som en följd behövs ytorna inom CMP nyttjandeområde i Norra Hamnen yteffektiviseras, utökas och logistikflödena ändras för att klara av det ökade transport och godsflödet. Med en ny linje förväntas godsflödet till och från Malmö att fördubblas inom de närmaste åren. Projektet ger ett större utnyttjande av befintligt färjeläge och investeringar i Norra Hamnen.

Syftet med projektet är att yteffektivisera och utöka ytor i Norra hamnen för att klara av det ökade transport- och godsflödet i området.

Fastighets- och gatukontoret har gjort en bedömning att projektet bidrar till nytta för stadens tillväxt samt utgör en viktig del i hamnens fortsatta utveckling. En ny färjelinje till Polen innebär större möjlighet för såväl människor som gods att transportera sig till Europas östliga delar.

## 2.2 Stadens mål

Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens trafik och infrastruktur.

Projektet bidrar till utveckling av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden. Som en del av utvecklingen bidrar projektet till klimatomställningen, genom att underlätta överflyttningen av godstransporter till fartyg och järnväg.

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens trafik och infrastruktur.

Projektet bidrar till utveckling av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden. Som en del av utvecklingen bidrar projektet till klimatomställningen, genom att underlätta överflyttningen av godstransporter till fartyg och järnväg.

## 2.3 Leveransmål

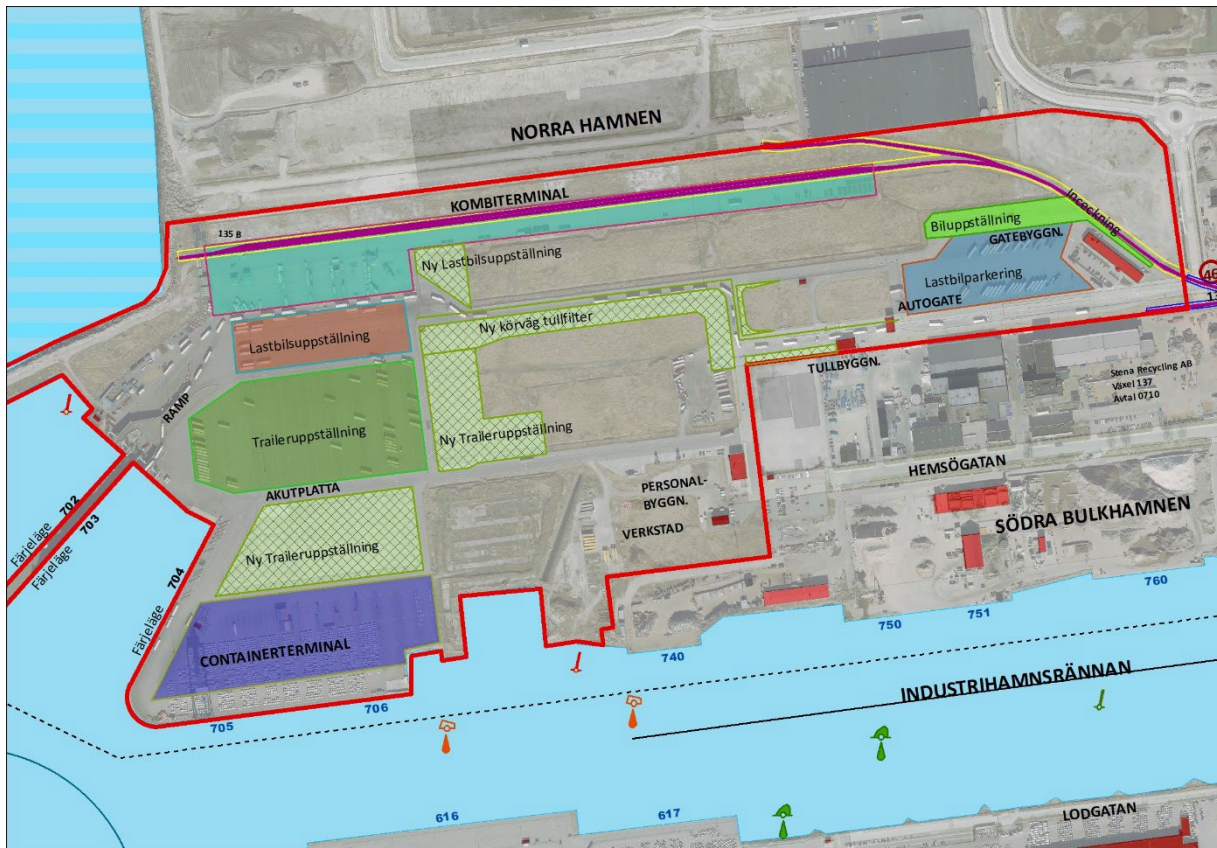
Anpassning av ytor för att tillgodose kraftig ökning av transporter i området hänfödda till ny färjelinje från Polen och större fartyg från befintlig linje från Tyskland. Det innebär;

- Nya ytor och anläggning till incheckning.
- Fler lastbilsfiler till avgående färja.
- Fler uppställplatser för import/export trailers.
- Flödesoptimerad utfart från färja inklusive lastbilskömagasin vid hög belastning av området.
- Effektiv tulldeklarering.

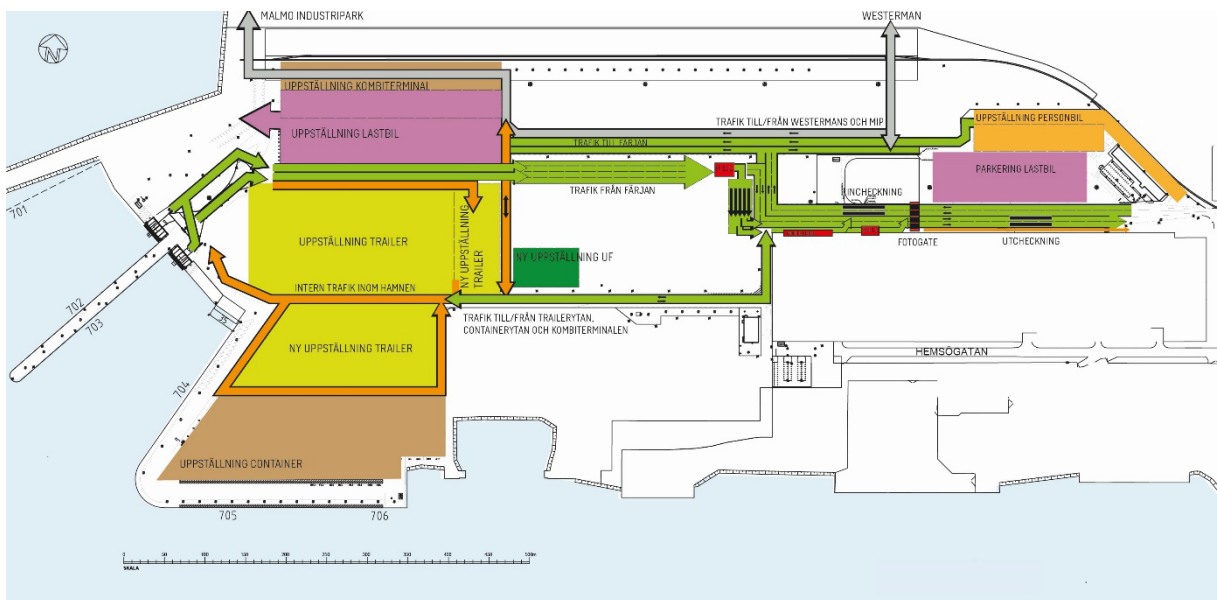
## 3. Projektets omfattning

### 3.1 Geografisk avgränsning

Inom CMP nyttjanderättsområde i Norra Hamnen behöver ca 45 000 m<sup>2</sup> hårdgöras och asfalteras för att klara av det ökade gods- och trafikflödet beroende på ytterligare en färjelinje till Polen öppnar. För detta behövs ny incheckning, fler lastbilsfiler, uppställningsplatser för trailer och optimering av flödet inom området för att undvika stopp vid hög belastning.

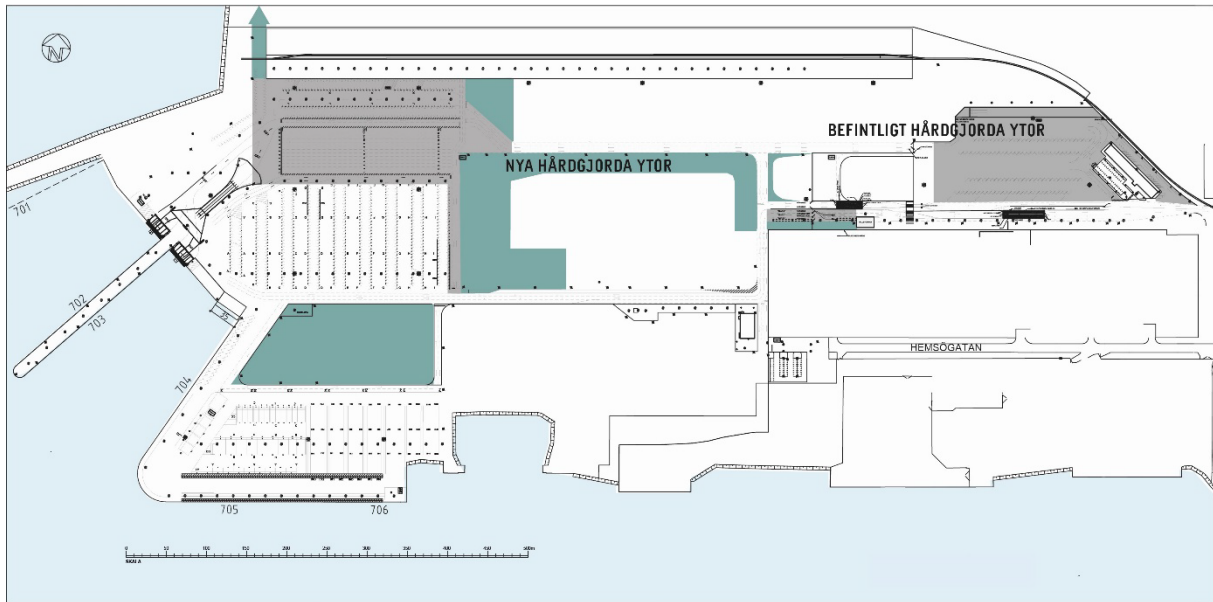


Figuren visar befintlig och planerade ytor inom CMP område i Norra Hammen



Figuren visar logistikplan inom CMP område i Norra Hammen





Figuren visar områden som behöver hårdgöras och befintliga hårdgjorda ytor inom CMP område

### 3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Finns inga pågående angränsande projekt.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektivet godkändes av styrgruppen den 16 juni och ledningsgrupp 5 september 2023. Skriftlig information delgavs TNAU den 15 augusti 2023.

### 3.5 Genomförande

Projektet olika delar är trafikflödesoptimering, nya incheckningsstationer till personbilar (PAX), hårdgörning och asfaltering av 45 000 m<sup>2</sup> för lastbil - traileruppställning, tullfilter med uppställningsplatser, separering av persontrafik och lastbilstrafik genom nya körvägar. Genomförandet planeras med förutsättningen att så lite störningar som möjligt uppstår i den befintliga verksamheten Norra Hamnen under entreprenadtiden.

Området som används för Ro-Ro (färjetrafiken) är idag högt belastat på grund av den ökade godsflödet av trailers och lastbilar. Trafik från Ro-Ro och befintlig verksamhet kommer pågå under projektets genomförandetid. Färdiga delar kommer efterhand inkorporeras i den dagliga verksamheten.

Projektet genomförs och upphandlas enligt LUF (Lagen upphandling inom försörjningssektorerna) av CMP.

Tabellen visar befintliga ytor idag och i framtiden

Tabell 6 Uppställningsytor inom hamnen enligt nuläge och framtidsscenario

	PAX personbilstrafik	Lastbil till färjan	Magasin från färjan Åtgärds paket 3	Traileryta	Containeryta
<b>Nuläge</b>	4 filer á 115 meter	12 filer á 210 meter	-	40 000 kvm	-
Antal lanemeter	460 lanemeter	2500 lanemeter	-	-	-
Antal fordon	50 fordon	140 fordon	-	280 platser	-
<b>Framtidsscenario</b>	15 filer á 115 meter	22 filer á 265 meter	4 filer á 225 meter	64 000 kvm	35 000 kvm
Antal lanemeter	1700 lanemeter	5800 lanemeter	900 lanemeter	-	-
Antal fordon/platser	184 fordon	330 fordon	50 fordon	440 platser	250 platser
<b>Utökning</b>	<b>11 filer á 115 meter</b>	<b>10 filer á 265 meter</b>	<b>4 filer á 225 meter</b>	<b>24 000 kvm</b>	<b>35 000 kvm</b>
	<b>1240 lanemeter</b>	<b>3300 lanemeter</b>	<b>900 lanemeter</b>	-	-
	<b>134 fordon</b>	<b>190 fordon</b>	<b>50 fordon</b>	<b>160 platser</b>	<b>250 platser</b>
Ökning filer/lanemeter	275%	83%			
Ökning fordon	268%	136%			
Ökning traileryta				60%	
Ökning antal platser				57%	
Total ökning filer/lanemeter	156%				
Total ökning fordon	184%				
Total ökning yta	223%				
Total ökning antal platser	146%				

Längden på körfält \* antal filer = lanemeter

### 3.6 Potentiella föroreningar

Miljöprovtagningar gjordes i samband med utbyggnaden av Norra hamnen 2011 Några förväntade föroreningar föreligger inte inom området

Inga massor kommer att behöver transporteras bort från området.

### 3.7 Osäkerhet och risker

Projektrisker

- 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: Skrivna en utförlig och tydlig entreprenadupphandling som bidrar till att beställaren får in mer tydliga och realistiska anbud.*
- Konkurs av anlita 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 fördyra 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 trafikslagets framkomligheter beroende på vilka situationer som kan uppstå.*

#### Stadens risk

- CMP upphör som nyttjare år 2045. Avskrivningstiden för anläggningen är längre än nuvarande upplåtelseid till CMP.

*Alla tekniska anläggningar är avskrivna till år 2045. Kvarvarande restvärden av investeringar är hårdgörning av ytor som är värdeböjande av marken och kan medräknas som en del av hyra, vid en nyupplåtelse av ytan.*

#### Tidplan

Händelse	Tidpunkt
<b>BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)</b>	<b>Juni 2023</b>
Förprojektering	Höst 2023
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>September 2023</b>
Projektering	Oktober-november
Entreprenad start	December 2023
Entreprenad färdigställande	Oktober 2025
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Februari 2026</b>
Garantifas CMP övertar och ansvarar för garantifasen efter slutbesiktningen.	

## 4. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

Projektets totala utgifter uppgår till 138 mnkr brutto som netto, varav 121 mnkr avser utgifter för terminalyta, 11 mnkr avser belysning och 6 mnkr avser utgifter för modulbyggnad.

Några inkomster är inte aktuella.

Inga utrangeringar av befintliga anläggningar är aktuella i projektet.



Vid anläggningens färdigställande hyrs anläggningen ut till Copenhagen Malmö Port AB vars avgift över tid finansierar löpande driftkostnader. Det första året uppgår driftkonsekvensen brutto till -7,3 mnkr och netto till 1,3 mnkr.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	0
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>
Entreprenad	-93 000
Projektering	-4 000
Förprojektering	-1 000
Byggprojektledning	-2 000
Markarbeten	-20 000
Oförutsett	-18 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>-138 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-138 000</b>

#### 5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna uppgår till 138 mnkr, varav 93 mnkr avser utgifter för entreprenad och 20 mnkr avser utgifter för markarbeten. Förprojektering och projektering uppgår tillsammans till 5 mnkr och byggprojektledning 2 mnkr. 18 mnkr reserverar för oförutsedda utgifter. Utgifterna är upptagna i 2023 års och maj månads prisläge.

Projektets anläggningar kan grovt delas upp i terminalyta, modulbyggnad och belysning. Fördelningen av de totala utgifterna på 138 mnkr bedöms till 121 mnkr för terminalyta, 6 mnkr för modulbyggnad och 11 mnkr för belysning.

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
2023	0	-25 000	-25 000
2024	0	-90 000	-90 000
2025	0	-23 000	-23 000
			0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-138 000</b>	<b>-138 000</b>

### 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

*Kvartersmark*

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2025	0	0	0
2026	8 600	-7 300	1 300
			0
<b>Summa</b>	<b>8 600</b>	<b>-7 300</b>	<b>1 300</b>

Driftkonsekvensen består dels av kapitalkostnader, dels av intäkter från hyra. Kapitalkostnaderna består i sin tur av avskrivningar och internränta och beräknas uppgå till 3,9 mnkr respektive 3,4 mnkr. Som avskrivningstider har huvudsakligen stadens schabloner för komponenter tillämpats. Undantag har gjorts för terminalytans slitlager som bedöms till halva livslängden jämfört med schablon. Den genomsnittliga avskrivningstiden för investeringarna är 35 år och internräntesatsen är 2,5 procent. Totalt uppgår kapitalkostnaden till 7,3 mnkr.

Övriga kostnader kopplat till drift och underhåll ansvarar CMP för. Driftkostnaden uppgår därmed till totalt 7,3 mnkr.

I enlighet med gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö stad och CMP beräknas intäkten med rak annuitet utifrån ränta och återbetalningstid. Räntan binds på fem år från och med den dag då anläggningen aktiveras och tas i bruk och beror till viss del på marknadsläget vid tidpunkten för aktiveringen. Det senaste halvåret uppgår ränteunderlaget i genomsnitt till totalt 5,1 procent, vilket tillsammans med en återbetalningstid, motsvarande den genomsnittliga avskrivningstiden, på 35 år skulle ge oss en årlig intäkt på ca 8,6 mnkr de fem första åren.

Sammanlagt uppgår den beräknade driftkonsekvensen till -7,3 mnkr brutto och 1,3 mnkr netto.

### 5.4 Budgetavstämning

Projektets totala investering om ca 138 mnkr förväntas fördelas under perioden 2023-2025. Fördelningen mellan åren är ca 25 mnkr för 2023 och ca 90 mnkr för 2024. Eventuella oförutsedda kostnader beräknas komma under 2024 men skulle även kunna inträffa senare under 2025.

Projektets bedömda utgifter är inte inkluderade i de begärda utgifterna inom kategori Hamn däremot prognostiseras de hanteras inom de tre äskade investeringsramarna för teknisk nämnd för 2024-2025.