



Datum

2020-02-26

Vår referens

Sarah Von Liewen

Avdelningschef

sarah.vonliewen@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tillägg till gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö stad och Copenhagen Malmö Port AB (CMP) TN-2020-167

Sammanfattning

Med anledning av förändrade förutsättningar för både hamn- och stadsutveckling inom Malmö kommun föreslås justeringar i gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och CMP rörande arealförändringar och ny hyresmodell, marknadsanpassning av finansieringshyra m.m. Vidare föreslås ett tidsbegränsat arrendeavtal för ytor söder om Terminalgatan kopplat till vissa verksamhetsanpassningar från CMP och en markreservation i Norra hamnen för CMP.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna upprättat tillägg till nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port AB (CMP),

att godkänna upprättat arrendeavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port AB (CMP),

att godkänna att Copenhagen Malmö Port AB (CMP) fram till och med 2025-01-01 erhåller markreservation om ca 220 000 m² avseende del av fastigheterna Hamnen 22:163 och 22:164,

att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av föreslaget tillägg till nyttjanderättsavtal, arrendeavtal och reservation av mark i Norra hamnen, samt

att hos kommunfullmäktige anhålla om en årlig kompensation för mellanskillnaden mellan internräntan och den finansieringshyran som debiteras CMP, i enlighet med principerna i tillägg till nyttjanderättsavtalet, genom ökat kommunbidrag med motsvarande belopp till tekniska nämnden hamnanläggningar fv 014.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 200226 Tillägg till gällande nyttjanderättsavtal mellan Malmö kommun och Copenhagen Malmö Port AB (CMP)
- Arrendeavtal söder om Terminalgatan
- Tilläggsavtal II inklusive bilagor

Beslutsplanering

1-Tekniska nämndens arbetsutskott 2020-02-11

Tekniska nämnden 2020-02-26

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

CMP bildades 2001 och ägs gemensamt av By og Havn (50 %), Malmö stad (27%) och av privata investerare (23%). Mellan Malmö kommun ("Kommunen") och Copenhagen Malmö Port AB ("CMP") föreligger ett nyttjanderättsavtal, jämte tilläggsavtal I ("Nyttjanderättsavtalet") varigenom CMP förhyr mark och fasta anläggningar i form av byggnader, kajer med mera inom hamnområdet i Malmö. CMP är hamnoperatör och svarar för driften av Malmös kommersiella hamn, men även för den kommersiella hamnen i Köpenhamn. För detta erlägger CMP en bashyra för mark och anläggningar och en finansieringshyra för nya investeringar i anläggningar som kommunen äger men ställer till CMP:s förfogande. Malmö hamn är ett av staten utpekade riksintresse.

Sedan det befintliga avtalet tecknades 2010 har förutsättningarna för hamnutveckling och stadsutveckling förändrats utifrån vad parterna förutsåg vid avtalets tecknande. Det har föranlett ett behov av översyn av villkoren i det befintliga Nyttjanderättsavtalet. Parterna har enats om att genom ett tillägg 2 ("Tilläggsavtalet") förlänga avtalet fram till 2044 där vissa förändringar föreslås träda i kraft från 1 januari 2020.

Parterna är ense om att avtalet ska vila på marknadsmässiga grunder och att hamnutveckling och stadsutveckling ska samordnas för att optimera förutsättningarna utifrån de emissioner, främst i form av buller, som en hamnverksamhet kan generera och de förutsättningar en hållbar stadsutveckling fordrar. Utifrån dessa utgångspunkter föreslås bland annat en ny hyresmodell och arealjusteringar samt kompensation som redovisas nedan i form av ett Tillägg II till Nyttjanderättsavtalet, ett arrendeavtal och en markreservation för mark i Norra Hamnen.

Nyttjanderättsavtalet, Tillägg II:

I tilläggsavtalet föreslås vissa arealjusteringar, att hyran delas upp i en fast och rörlig bashyra för marken och anläggningar i form av byggnader, en marknadsanpassning av finansieringshyran samt att en kompensation för vissa kajer som avträds.

Arealmässiga justeringar

Nyttjanderättsavtalet ska från och med den 1 januari 2020 utgöra det område om ca 1 531 000 m² som redovisas med gul färg på bilaga 1 i tilläggsavtalet.

Fast bashyra

Den fasta bashyra utgår med ca 38 897 000 kronor per år, vilket motsvarar 85 procent av marknadsvärdet för nyttjanderätten till de förhyrda arealerna. Den fasta bashyran har fastställts genom en marknadsvärdering utförd av Cushman&Wakefield i november 2018. För att säkerställa en fortsatt marknadsmässig grund för bashyran kan Kommunen och/eller CMP inför varje ny femårig förlängning påbörjas, begära att en förnyad fastighetsvärdering genomförs. Dock ska en förnyad värdering ske minst vart tionde år och det reviderade markvärdet ligga till grund för den fasta bashyran.

Rörlig bashyra:

I tillägg till den fasta bashyran utgår också en rörlig hyra. Rörlig bashyra utgår med 33 procent av resultat efter finansiella poster för all verksamheten som CMP bedriver i Malmö.

Finansieringshyra:

Finansieringshyra är den hyra som CMP ska betala för nya anläggningar och reinvesteringar som ska finansieras och ägas av Kommunen men som ställs till CMP:s förfogande.

Finansieringshyran och dess löptid ska vara marknadsmässig. Amorteringstiden ska baseras på den aktuella tillgångens livslängd enligt vid var tid gällande redovisningsprinciper. Räntan ska vara marknadsmässig och beräknas utifrån en 5-årig ränteswap vid omsättningstillfället plus ett riskpåslag relaterat till kreditvärdighet och påslag för administration.

Kompensation:

Med anledning av arealjusteringar som genomförs söder om Terminalgatan behöver andra kajplatser iordningställas. Kommunen avsätter ett belopp om fyra miljoner kronor per år för att bygga nya kajer. Kajerna ägs av kommunen men planering och placering ska i samråd med CMP. Beloppet ska täcka ränta och avskrivning på investering i kaj och kaj plan. Investering i nya kajer ska ha påropats av CMP senast 2026-12-31 för att kompensationen ska kunna göras gällande.

För samtliga villkor hänvisas till tilläggsavtalet.

Arrendeavtalet

Kommunen har antagit fördjupad översiktsplan för Nyhamnen ”FÖP Nyhamnen”, som möjliggör en blandad stadsbebyggelse. Vid framtagandet av detaljplaner inom området för FÖP Nyhamnen ställs krav på bullernivåer och beaktandet av befintliga miljötillstånd. För sin verksamhet har CMP ett miljötillstånd.

För området söder om Terminalgatan, markerat med röd färg på kartbilagan, som frångår nyttjanderättsavtalet föreslås istället ett tidsbegränsat arrendeavtal. I arrendeavtalet åtar sig CMP en verksamhetsanpassning för att tillse att Boverkets riktlinjer avseende ekvivalenta ljudnivåer för bostadsbebyggelse zon B klaras i Nyhamnen. Detta möjliggör en mer hållbar planering och byggnation av bostäder och kontor inom området som berörs av FÖP Nyhamnen och ger Kommunen större handlingsfrihet vid planeringen och utvecklingen av området som helhet. CMP kommer att kunna fortsätta bedriva befintlig verksamhet med undantag av fartygsanlöp nattetid vid Södra Frihamns kajen. Kommunen och CMP är vidare ense om möjligheten till utveckling och utvidgning av hamnverksamheten norrut i Norra delen av Mellersta hamnen och Norra Hamnen.

Avtalstiden för arrendet är 2020-01-01 till och med 2027-12-31 utan rätt till förlängning och upphör utan föregående uppsägning. För upplåtelsen utgår arrendeavgift om 10 500 000 kronor jämte index.

För samtliga villkor hänvisas till arrendeavtalet.

Reservation av markytor

Då hamnverksamheten utvecklas och koncentreras i norra delen av Mellersta Hamnen och Norra Hamnen är det angeläget att säkerställa att CMP har ytor att tillgå. CMP föreslås därför erhålla en markreservation för två markområden som sammanlagt utgör ca 220 000 m² tomtyta. Områdena redovisas bifogad kartbilaga och utgör del av fastigheterna Hamnen 22:163 och 22:164. Bolaget ska erlägga en årlig markreservationsavgift om 7 kr/m²/ty till Kommunen. Markreservation gäller till och med 2025-01-01.

Området kan avropas av CMP med tre månaders varsel. För att marken ska få tas i anspråk ska CMP kunna visa att det på ytorna kommer att bedrivas långsiktig och lönsam verksamhet som är integrerad med befintlig hamnverksamhet. Vid upplåtelse upprättas tillägg till Nyttjanderättsavtalet med vid var tid gällande villkor.

Ansvariga

Anna Bertilson Direktör

Sarah von Liewen Avdelningschef