



Datum  
2023-11-06  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande Norra Hamnen yteffektivisering och utökning av ytor STK-2023-1403**

#### **Sammanfattning**

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Norra hamnen, yteffektivisering och utökning av ytor, till en beräknad bruttoutgift om 138 mnkr.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för yteffektivisering och utökning av ytor i Norra hamnen till en beräknad bruttoutgift om 138 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 7,3 mnkr brutto under förutsättning att de rymms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

#### **Beslutsunderlag**

- Objektsgodkännande-Norra Hamnen Yteffektivisering och utökning av ytor
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- Tekniska nämnden beslut 230925 § 201 med Reservation (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 231113 Ansökan från tekniska nämnden om objektsgodkännande Norra Hamnen yteffektivisering och utökning av ytor

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-11-13  
Kommunstyrelsen 2023-12-06  
Kommunfullmäktige 2023-12-21

#### **Beslutet skickas till**

Tekniska nämnden  
Stadskontorets handläggare

#### **Ärendet**

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt

inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Norra hamnen.

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. 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.

Syftet med projektet är att yteffektivisera och utöka ytor i Norra hamnen för att klara av det ökade transport och godsflödet i området. Anledningen är att en ny färjelinje mellan Świnoujście Polen och Malmö Norra Hamnen öppnar under hösten 2023 samtidigt som befintlig linje mellan Malmö och Travemünde ersätts med större fartyg. 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.

Inom CMPs nyttjanderättsområde i Norra hamnen kommer ca 45 000 m<sup>2</sup> hårdgöras och asfalteras för att klara av det ökade gods- och trafikflödet. Dessutom behövs en ny incheckning, fler lastbilsfiler, uppställningsplatser för trailer och optimering av flödet inom området för att undvika stopp vid hög belastning.

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

#### *Ekonomi*

Projektets totala utgifter 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. Värdet på befintliga tillgångar inom området Norra hamnen bedöms inte påverkas.

Driftkonsekvensen består av kapitalkostnader som uppgår till 7,3 mnkr. Som avskrivningstider har stadens schabloner för komponenter tillämpats. Undantag har gjort för terminalytans slitlager som bedöms till halva livslängden jämfört med schablon. Den genomsnittliga avskrivningstiden för investeringarna är 35 år och internräntesatsen är 2,5 %. Övriga kostnader

kopplat till drift och underhåll ansvarar CMP för.

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 Malmö stad en årlig intäkt på ca 8,6 mnkr de fem första åren.

Sammantaget uppgår den beräknade driftkonsekvensen 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 bedöms behövas även 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 den äskade investeringsramen för 2024-2029. Tekniska nämnden kommer att göra en omfördelning mellan de äskade investeringsramarna så att nämndens totala investeringsram för budgetperioden hålls.

#### *Marksanering*

Marksanering bedöms inte bli aktuellt i projektet.

#### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret föreslår att investeringen i Norra hamnen beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser och ramen för investeringar för gällande år för tekniska nämnden.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör