

Budgetskrivelse 2021

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

Innehållsförteckning

Förändringar i omvärlden	4
Begäran om investeringsram	5
Investeringsram.....	5

Sammanfattning

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar 014 äger marken i Malmö hamn och arrenderar ut mark, anläggningar och byggnader till Copenhagen Malmö Port (CMP) genom ett nyttjanderättsavtal.

Kommunfullmäktige i Malmö stad beslutade i maj 2020 om ett tillägg till det nyttjanderättsavtal som finns mellan Malmö stad och CMP. Det nya tillägget skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med utvecklingen av hamnområdet.

Tekniska nämnden antog i juni en Masterplan, en utvecklingsplan, för Malmö hamn. Masterplanen pekar ut övergripande utvecklingsområden för Malmö hamn och målsättningar för hamnens utveckling under en tid framöver. För att säkerställa att utvecklingen sker i enlighet med i masterplanens målsättningar, kommer ett antal av aktiviteterna med utgångspunkt i handlingsplanen årligen inarbetas i tekniska nämndens budget och budgeten för hamnanläggningar 014.

Under våren och sommaren 2020 pågår en pandemi orsakad av viruset covid-19. Osäkerheten på marknaden kopplad till pandemin gör att det är svårt planera investeringar i Malmö hamn på kort sikt.

Totalt begärs en investeringsram för förvaltningen hamnanläggningar 014 på 39 miljoner.

Förändringar i omvärlden

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar 014 äger marken i Malmö hamn och arrenderar ut mark, anläggningar och byggnader till Copenhagen Malmö Port (CMP) genom ett nyttjanderättsavtal.

Kommunfullmäktige i Malmö stad beslutade i maj 2020 om ett tillägg till det nyttjanderättsavtal som finns mellan Malmö stad och CMP. Det nya tillägget skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med utvecklingen av hamnområdet.

Nyttjanderättsavtalet innebär att hyran som CMP betalar består av tre delar:

En fast bashyra för arealerna i nyttjanderätten. Denna hyra omvärderas tidigast vart femte eller senast vart 10 år för att säkerställa att hyran är marknadsmässig.

En rörlig bashyra som beräknas utifrån en procentsats av resultatet för att verksamhets som CMP bedriver.

En finansieringshyra för nya anläggningar och reinvesteringar som finansieras och ägs av kommunen och som ställs till CMP:s förfogande. Finansieringshyran består av kapitalkostnader som är föranledda av investeringar finansierade av Malmö stad inom nyttjanderättsområdet.

Enligt såväl nuvarande avtal som nytt avtal betalar CMP en finansieringshyra för de investeringar som Malmö stad genomför men som ställs till CMP:s förfogande. En komponent i finansieringshyran är, som beskrivits ovan, räntesatsen för respektive genomförd investering. Samtliga investeringar genomförda av Malmö stad för CMP:s räkning finns bokförda inom tekniska nämnden. Enligt Malmö stads regelverk utgår en internränta för samtliga genomförda investeringar. Internräntan uppgår i dagsläget till 3 % av investeringens bokförda värde. När kommunfullmäktig i maj beslutade om tillägget till nyttjanderättsavtalet hänsköts tekniska nämndens anhållan om en årlig kompensation genom ökat kommunbidrag till tekniska nämnden hamnanläggningar, för mellanskillnaden mellan internräntan och den finansieringshyra som debiteras CMP, till beredningen av Budget 2021.

Tekniska nämnden antog i juni en Masterplan, en utvecklingsplan, för Malmö hamn. Masterplanen pekar ut övergripande utvecklingsområden för Malmö hamn och målsättningar för hamnens utveckling under en tid framöver. Masterplanen avser hela Malmö hamn det vill säga även de delarna som inte ingår i nyttjanderättsavtalet med Copenhagen Malmö Port. Kopplat till masterplanen är även en handlingsplan som konkretiserar planens målsättningar som berör sysselsättningskapande åtgärder i hamnen, Malmö hamn som en del av ett hållbart samhälle, och hur marken kan användas mer effektivt och ge en god avkastning. För att säkerställa att utvecklingen sker i enlighet med i masterplanens målsättningar, kommer ett antal av aktiviteterna med utgångspunkt i handlingsplanen årligen inarbetas i tekniska nämndens budget och budgeten för hamnanläggningar 014. På så sätt görs en årlig genomgång av arbetet och en prioritering gentemot andra delar av tekniska nämndens verksamhet.

Investeringarna i nya hamnanläggningar i Malmö hamn under de senaste 10–15 åren har varit betydande och är långsiktigt hållbara. Här finns en outnyttjad kapacitet. De ytor som finns i Norra Hamnen tillsammans med de utfyllnader som planeras skapar goda förutsättningar för framtida utveckling och tillväxt. Här finns stor kapacitet för att växa inom segmenten RoRo-trafik och containertrafik utan några extra investeringar. Malmö har dessutom till skillnad från många andra hamnar ingen brist på mark och ytor för ytterligare lokaliseringar.

Begäran om investeringsram

Totalt begärs en investeringsram för förvaltningen hamnanläggningar 014 på 39 miljoner.

Investeringarna avser flertalet anläggningar i hamnområdet för vilka en finansieringshyra erhålls av CMP efter färdigställande. En investering görs först efter att Malmö stad har godkänt en investeringsansökning från CMP. Marknadsutvecklingen, konkurrens samt konjunkturläget styr och påverkar investeringstakten vilket leder till svårigheter i den långsiktiga planeringen. Detta ställer stora krav på fastighets- och gatukontoret vad gäller beredskap, planering och beslutsfattande från tekniska nämnden.

Under våren och sommaren 2020 pågår en pandemi orsakad av viruset covid-19. Osäkerheten på marknaden kopplad till pandemin gör att det är svårt planera investeringar i Malmö hamn på kort sikt.

I enlighet med tillägget i nyttjanderätsavtalet kommer en del av CMPs område (söder om terminalgatan) övergå till att omfattas av ett tidsbegränsat arrendeavtal. Anledningen är att möjliggöra utbyggnaden av blandad stad med bostäder och kontor i Nyhamnen och de konsekvenser som det för med sig i form av krav på ljudnivåer från sjöfart i anslutning till bebyggelse. För att kompensera stadsutbyggnaden behöver nya kajer byggas i Norra hamnen. För detta avsätter Malmö stad och tekniska nämnden fyra miljoner kronor per år.

Investeringar i järnvägsspår till Norra Hamnen som påbörjades 2020 beräknas spilla över på 2021. Arbetet innebär en modernisering och utbyggnad av nya järnvägsspår, i syfte att försörja och möjliggöra fortsatt utveckling av verksamheter inom Malmö Industrial Park. En fortsatt ökning av persontrafiken på järnvägen till, från och genom Malmö kan öka behovet av godstransport till, från och genom hamnen.

Vidare planeras ett nytt magasin för dryga 4 miljoner i Swede Harbour samt en förlängning av kaj 1001.

Ytterligare en investering som planeras är en uppsamlingsyta för muddringsmassor med syfte att avvattna och sanera dessa.

Investeringsram

Begäran om investeringsram 2021 samt plan för 2022-2026 (belopp i tkr)

Investeringstyp	Begäran	Plan				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Planerade investeringar	39 000	45 000	70 000	10 000	5 000	35 000
Summa investeringsram	39 000	45 000	70 000	10 000	5 000	35 000