

Nämndsbudget 2021

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Nämndens ansvar.....	4
Plan för verksamheten	5
Fastighets- och gatukontoret åtar sig att utveckla Malmö hamn.....	6
Plan för ekonomin	9
Resultaträkning.....	9
Resultaträkning.....	9
Investeringsram.....	9

Sammanfattning

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar 014 äger marken i Malmö hamn och upplåter mark, anläggningar och byggnader till Copenhagen Malmö Port AB (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 2020 pågår en pandemi orsakad av viruset covid-19. Osäkerheten på marknaden kopplad till pandemin gör att det är svårt att planera investeringar i Malmö hamn på kort sikt.

Totalt uppgår intäkterna till 23 miljoner kronor och de totala kostnaderna till 82 miljoner kronor för år 2021.

Nämndens ansvar

Tekniska nämnden är enligt reglementet ansvarig för det juridiska fastighetsägandet inklusive Malmö hamn. Enligt 3 §:

Tekniska nämnden ansvarar för och företräder kommunen i alla frågor som rör kommunens fastighetsinnehav. Detta innebär att nämnden ansvarar för avyttring av fastigheter och förvärv av fastigheter och tomträtter såväl frivilliga transaktioner som tvångsförvärv. Nämnden ansvarar för upplåtelse av fastigheter med tomträtt, arrenderätt, nyttjanderätt och andra liknande rättigheter samt fastighetsbildnings-, inskrivnings- och liknande åtgärder.

I ansvaret ligger även att utöva rollen som hamnägare för stadens hamn (den kommersiella hamnen).

Detta ansvar innebär att tekniska nämnden är "landlord" gentemot CMP som fungerar som hamnoperatör och hamnmyndighet.

Plan för verksamheten

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar 014 äger marken i Malmö hamn och upplåter mark, anläggningar och byggnader till CMP genom ett nyttjanderättsavtal.

Tekniska nämnden antog i juni 2020 en Masterplan, en utvecklingsplan, för Malmö hamn. Masterplanen pekar ut övergripande utvecklingsområden för Malmö hamn och målsättningar för hamnens utveckling under en tid framöver. 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 aktiviteterna integreras med utgångspunkt i handlingsplanen årligen 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.

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 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 verksamheten som CMP bedriver i Malmö.
- 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. Mellan 2020 och 2021 ändrades internräntan från 3 % till 1,25 % 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.

Investeringarna i nya hamnanläggningar i Malmö hamn under de senaste 10–15 åren har varit betydande och är långsiktigt hållbara. Den långsiktiga planeringen för ytor i Norra hamnen skapar goda förutsättningar framtida utveckling.

Fastighets och gatukontoret ser en fördjupning av samarbetet med både CMP och By og Havn som en central del i att utveckla hamnagarrollen. En viktig del av dialogen med CMP är att förbättra rutinerna avseende drift- och underhållsplaner enligt nyttjanderättsavtalet. En annan viktig del är CMP:s långsiktiga planering och utvecklingsplaner samt arealbehov.

I enlighet med tillägget i nyttjanderättsavtalet kommer en del av CMP:s 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 i stationsnära läge och samtidigt tillvarata riksintresset hamn. För att kompensera stadsutbygganden behöver nya kajer byggas i Norra hamnen. För detta har Malmö stad och tekniska nämnden avsatt fyra miljoner kronor per år. Även nya ytor behövs som ersätter de tidigare. Dessa planeras i Norra hamnen genom utfyllnad. Investeringar i järnvägsspår till Norra Hamnen som påbörjades 2020 fortsätter 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 är en uppsamlingsyta för muddringsmassor med syfte att avvattna och sanera dessa.

Fastighets- och gatukontoret åtar sig att utveckla Malmö hamn.

Planeringskommentar

#masterplanMalmöhamn

Under 2020 antogs det strategiska utvecklingsdokumentet för hamnen i Malmö ”Masterplan Malmö Hamn” av tekniska nämnden. Här pekas den övergripande riktningen ut för hamnen och målsättningar för hamnområdet under tid framöver. Hamnområdet ska möjliggöra nya etableringar för hamnanknuten verksamhet, öka mängden gods över kaj, m.m. Under 2020 har även ett tillägg till nyttjanderättsavtalet med hamnoperatören Copenhagen Malmö Port AB (CMP) beslutats, vilket skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med utvecklingen av hamnområdet.

Stort fokus ligger på att fortsätta utveckla Malmö Industrial Park med att hitta rätt aktörer att upplåta mark till verksamheter som generar godsflöden via sjöfart och järnväg samt skapa fler arbetstillfällen i Malmö och regionen.

Utvecklingsarbetet för hamnen fortsätter med en översyn av markinnehavet och riksintressena i hamnområdet för att förbereda för kommande detaljplaner och den successiva förflyttningen av hamnområdet norrut. Särskilt fokus ligger på markanvändningen i mellersta och norra hamnen (långsiktigt ägande, utfyllnader, samnyttjande m.m.) samt utvecklingen av Industrirännan med planerade nya kajlägen. De nya kajlägen ska ersätta kajer i frihamnen som gränsar till det stationsnära utbyggnadsområdet i Nyhamnen och som skapar förutsättningar för att hamnen och staden kan utvecklas parallellt.

Viktiga insatser för att möta behoven från sjöfarten är att bedriva aktivt påverkansarbete för att få till stånd en långsiktig lösning och ett gemensamt förhållningssätt avseende underhåll av viktiga farleder. Även påverkans- och utredningsarbete för att den långsiktiga infrastrukturen kring godstrafiken (järnväg och sjöfart) ska kunna genomföras prioriteras. För att kunna utveckla hamnen ytterligare görs även en revidering av hamnordningen, översyn av äldre överenskommelser m.m.

Aktiviteter	Delaktivitet
Utveckla hamnäggarrollen genom att se över äldre överenskommelser och vid behov ta fram nya.	
Göra en inventering av de riksintressen som finns i hamnområdet och höja kompetensen kring de olika riksintressena.	
Bedriva aktivt påverkansarbete för att påbörja muddring av Flintrännen.	
Höja kompetensen kring de olika riksintressena i hamnområdet	

Aktiviteter	Delaktivitet
Fortsätta arbetet med en översyn av ytorna inom hamnområdet	
Påbörja arbetet med att långsiktigt utreda behov och anpassningar och investeringar i Industrirännan för att framtidssäkra hamnen	Samverka med CMP angående de 300 meterna ny kaj som möjliggörs genom tilläggsavtal 2.
-Se över behovet av en utredning med syfte att effektivisera markanvändningen och hamnnyttan samt mängden gods över kaj. (Utfyllnad av bassänger, optimal ytanvändning, samnyttjande ytor m.m.)	
Påbörja arbetet med att kartlägga och utveckla möjligheterna för tillfälliga markanvändningar	
Göra en behovsanalys gällande samnyttjande av mark i Malmö hamn och se vilka juridiska frågor som kan behöva hanteras	
Ta fram en ny hamnordning	
Ta fram en engelsk version av masterplanen SoS	
Upprätthålla relationen med internationella kontakter	Återkoppla masterplanen
Påbörja arbetet med hur Malmö stad kan agera för att uppmuntra, möjliggöra och påskynda att de företag som etablerar sig i hamnen arbetar aktivt med industriell symbios och hållbara energilösningar.	Utreda synkningsmöjligheter avseende solpaneler på tak Förmedla kontakten mellan intressenter till solpaneler
Ta fram en mappstruktur	
Bli aktiva i nätverk och organisationer med anknytning till hamnagarrollen.	
Fortsatt översyn av äldre överenskommelser och vid behov ta fram nya	
Aktivt arbeta med att profilera och marknadsföra hamnområdet och MIP med syfte att attrahera önskvärda företagsetableringar	

Aktiviteter	Delaktivitet
<p>Ta fram riktlinjer som tydliggör våra intentioner som markägare utifrån intentionen att staden ska behålla kontrollen över den långsiktiga markanvändningen och att hamnnyttan ska prioriteras</p>	<p>Slutföra arbetet med "checklista"</p>
<p>Vara delaktig och aktiv i de arbeten som pågår om en långsiktig och hållbar plan för järnvägsförbindelser och omlastning via kombiterminaler ska fungera i framtiden.</p>	<p>Bistå med kunskap, ta fram kunskapsunderlag, fakta.</p>
<p>Arbeta för en långsiktig lösning och ett gemensamt förhållningssätt avseende underhåll av viktiga farleder</p>	

Plan för ekonomin

Resultaträkning

Tkr	Prognos 2020	Budget 2021	Förändring
Bidrag	1 393	1 389	-4
Övriga intäkter	101 623	121 329	19 706
Totala intäkter	103 016	122 718	19 702
Lönekostnader	-600	-1 910	-1 310
PO-Pålägg	-200	-770	-570
Övriga personalkostnader			
Totala personalkostnader	-800	-2 680	-1 880
Lokal- och markhyror			
Övriga kostnader	-8 601	-7 000	1 601
Avskrivningar	-54 999	-55 469	-470
Totala övriga kostnader	-63 600	-62 469	1 131
Nettokostnad exkl. finansnetto	38 616	57 569	18 953
Kommunbidrag	-9 948	-41 174	-31 226
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-39 450	-16 395	23 055
Resultat	-10 782	0	10 782
Nettokostnad	-834	41 174	42 008

Kommunbidraget för hamnanläggningars verksamhet 2021 är fastställt till -41,2 Mkr.

Budgerade intäkter avser framförallt hyresintäkter från CMP i enlighet med nyttjanderättsavtalet.

	Belopp i Mkr
Kommunbidrag 2021	-41 174
Kommunbidrag 2021	-41 174

Resultaträkning

Investeringsram

Typ av investering	Prognos 2020	Budget 2021	Förändring
Planerade investeringar	-29 000	-39 000	-10 000
Summa	-29 000	-39 000	-10 000

Årliga investeringar avser flertalet olika investeringsprojekt samt reinvesteringar. Marknadsutvecklingen, konkurrens samt konjunkturläget styr och påverkar investeringstakten vilket leder till svårigheter i den långsiktiga planeringen. Med anledning av pågående pandemi tillkommer ytterligare osäkerheter som

påverkar planeringen. Detta ställer stora krav på förvaltningen vad gäller beredskap, planering och beslutsfattande från tekniska nämnden.