Budgetskrivelse 2023

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

Ver 2022_02_24

Malmö stad

Innehållsförteckning

Sammanfattning **3**

Förändringar i omvärlden och utveckling av nämndens verksamhet **4**

Kommunbidrag **5**

Begäran om investeringsram **6**

Investeringsram 7

Sammanfattning

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

Tekniska nämnden antog 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. 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.

Malmö hamn bidrar till att fler arbetstillfällen skapas i Malmö och regionen. Det är därför viktigt att nyetableringar i Malmö hamn och Malmö Industrial Park bidrar till gods över kaj. Sjöfarten genererar större fartyg vilka ställer krav på hamnen. Bland annat genom ökade miljökrav och buller från fartyg, men även på längre kajer och djupare genomfartsleder. Utbyggnad av infrastruktur både för väg och järnväg är en nyckelfaktor för att ytterligare stärka trimodala punkter där omlastning mellan båt-järnväg-väg sker, samt elektrifiering av framförallt järnväg. För att säkerställa att riksintresset hamn kan fortsatta utvecklas tillsammans med stadens behov av blandad stad sker en förflyttning av hamnen norrut och nya kajer planeras vilket genererar ett utökat investeringsbehov inom en femårsperiod.

Totalt begärs en investeringsram för förvaltningen hamnanläggningar på 57 mnkr för 2023. Resultatkravet eller det negativa kommunbidraget för 2023 behöver ändras till 30,4 (minskas med 2,4 mnkr jämfört med 2022) för att uppnå ett resultat i balans.

Förändringar i omvärlden och utveckling av nämndens verksamhet

Tekniska nämnden som Malmös stads juridiska 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.

Malmö hamn bidrar till att flera arbetstillfällen skapas i Malmö och regionen. Det är därför viktigt att nyetableringar i Malmö hamn och Malmö Industrial Park bidrar till gods över kaj. Genom att välja rätt aktörer vid etablering skapas hamnnytta och hamnen används på bästa sätt. Ytor finns i norra och mellersta hamnen för framtida lokaliseringar för hamnverksamheten och nya kajer kan byggas. Det finns möjlighet att fördjupa hamnbassänger och möta framtidens allt större fartyg. Det finns goda möjligheter att skapa en ökad lönsamhet på sikt. Utbyggnad av infrastruktur både för väg och järnväg är en nyckelfaktor för att ytterligare stärka trimodala punkter där omlastning mellan båt-järnväg-väg sker. Tekniska nämnden planerar en utbyggnad och elektrifiering av järnvägen och rangerspår inom hamnområdet. Även tågen ökar i antal vilket kommer att påverka Malmö på sikt. Det pågår en utredning inom ramen för ett kommunfullmäktigeuppdrag i budget 2021. Resultatet av utredningen kommer påverka godshantering, bangård och spårsystem i Malmö.

Fehmarn-Beltförbindelsen och dess påverkan på Malmö, framtida godsflöden och infrastruktur är en viktig fråga i detta. Pågående ansökan om utfyllnad av Norra hamnen och utfallet av den domen kan komma att påverka utvecklingsplanerna för hamnen och riksintresset hamn beroende på utfallet.

Sjöfarten genererar större fartyg vilka ställer krav på hamnen, bland annat genom ökade miljökrav och buller från fartyg, men även på större kajer och djupare genomfartsleder. För att skapa en yteffektivare och hållbar framtida hamn planeras för att den kommersiella hamnen successivt flyttas norrut. På detta sätt säkerställs att riksintresset hamn kan fortsatta utvecklas. För att möjliggöra flytten norrut så finns ett behov av ersättningskajer när området söder om terminalgatan flyttas efter 2027. Detta leder i sin tur till att investeringarna kommer att öka under åren efter 2027. Hamnytorna i norra och mellersta hamnen kan användas mer yteffektivt och en översyn pågår och kommer fortsätta framöver. Tekniska nämnden behåller rådigheten över marken i hamnområdet över tid genom att arrendera ut marken och upplåta den som tomträtt. Hamnägarrollen innebär också att utveckla relationer till andra myndigheter som exempelvis Trafikverket och Sjöfartsverket.

Möjligheten att använda vätgas eller andra framtida energikällor inom hamnområdet utreds.

Kommunbidrag

Tekniska nämnden - hamnanläggningar har ett positivt resultat då intäkterna överstiger kostnaderna. Tekniska nämnden - förvaltning 014 Hamnanläggningar har därmed ett negativt kommunbidrag eller ett resultatkrav.

Tekniska nämndens intäkter och kostnader utgörs nästan uteslutande av hyror från CMP och kapitalkostnader för investeringar i anläggningar som nyttjas av CMP. När det uppstår förändringar i marknadsräntor, redovisningsregler eller dylikt påverkas även förvaltningen hamnanläggningar i hög grad.

Hyran ska i regel avspegla livslängd och värde på den uthyrda anläggningen. Om inte dessa faktorer ändras så ska hyran, med ett fåtal undantag, inte heller öka eller minska. Då delar av förvaltningens intäkter baseras på hyresavtal med intäkter som varierar mellan vissa år sker en omräkning som jämnar ut dessa skillnader jämnt över den avtalade perioden.

Tekniska nämnden kan också se att det från år till år finns en varierande diskrepans mellan hyresintäkt och kapitalkostnad på de anläggningar som hyrs ut. Dels beror det på skillnader mellan avtalad hyresperiod och avskrivningstid då de flesta investeringar består av flera komponenter med olika avskrivningstid. Eftersom hyresintäkten ofta utgår ifrån en genomsnittlig avskrivningstid på en anläggning medför det högre intäkter en del av anläggningens livslängd och därefter helt uteblivna intäkter resterande tid.

Dels beror skillnaden på olika tillvägagångssätt vid beräkningen av hyresintäkt respektive kapitalkostnad. Medan hyresintäkten är annuitetsberäknad där "amortering" och ränta tillsammans är lika stor varje år under hela den avtalade hyrestiden, så är kapitalkostnaden som högst i början och lägst i slutet eftersom internräntekostnaden baseras på respektive års ingående värde av anläggningen minskat med ackumulerade avskrivningar och därmed minskar över tid. Detta betyder alltså att även om hyresperiod och avskrivningstid är densamma uppstår det skillnader mellan intäkt och kostnad.

Givet ett visst år kan nettot mellan hyresintäkter och kapitalkostnader med andra ord både gå upp och ner i förhållande till föregående år. Utifrån förutsättningarna i nuvarande investeringsplan beräknas nettoförändringen av finanshyror och kapitalkostnader år 2032 uppgå till -1,9 mnkr och för övriga kostnader med -0,5 mnkr.

Resultatkravet eller det negativa kommunbidraget för 2022 uppgår till 32,8 mnkr och behöver därmed minskas med 2,4 mnkr till 30,4 mnkr för att förvaltningen hamnanläggningar ska uppnå ett resultat i balans år 2023.

Begäran om investeringsram

I detta avsnitt beskrivs nämndens planerade investeringar för 2023 med plan för 2024-2028.

Totalt begärs en investeringsram för "förvaltningen" hamnanläggningar på 57 mnkr för 2023.

Investeringarna avser bland annat flertalet anläggningar i hamnområdet för vilka en finansieringshyra erhålls av CMP efter färdigställande. En sådan investering görs först efter att Malmö stad har godkänt en investeringsansökning från CMP vilka är svåra eller inte möjliga att förutse. När en kund eller potentiell kund till CMP signalerar ett investeringsbehov behöver CMP först säkerställa lönsamheten i affären tillsammans med kunden. Först därefter kan investeringsbehovet kommuniceras med tekniska nämnden hamnanläggningar. Vilka kundcase som slutar i en investering är sällan möjliga att uttala sig om på förhand och då omfattningen varierar mellan olika case blir även generella årliga ramar osäkra. Marknadsutveckling, konkurrens och konjunktur styr och påverkar investeringstakten och leder till ytterligare svårigheter i den långsiktiga planeringen.

Investeringsramen utgörs till viss del av reinvesteringar och för dessa pågår en löpande dialog mellan CMP och tekniska nämnden Hamnanläggningar om kommande åtgärder.

Beskrivning CMPs investeringar

I enlighet med 2020 års tillägg till nyttjanderättsavtalet har en del av CMPs område (söder om Terminalgatan) övergått till ett tidsbegränsat arrendeavtal som bl a reglerar sjöfartens bullernivåer i området.

Flytten norrut av hamnverksamheten innebär ett större behov av investeringar för CMP, till exempel tåglossningsstation som påbörjats 2022 och fortsätter 2023. Bedömningen är att det under åren 2024 och 2025 behöver anläggas nya kajer, infrastruktur och magasin till ett värde av 600 mnkr. Den andel av investeringen i kaj som finansieras av förvaltningen hamnanläggningar beräknas uppgå till ca 75 mnkr och är en kompensation för att CMP lämnar befintliga kajer i flytten. Pandemin har sedan föregående år påverkat möjligheten för CMP att planera och kommunicera investeringbehov på både kort och lång sikt.

Beskrivning tekniska nämndens investeringar

Som en del av hamnområdets långsiktiga utveckling tillkommer även investeringar som tekniska nämnden bedömer att det finns ett behov av.

En fortsatt ökning av persontrafiken på järnvägen till, från och genom Malmö ökar behovet av godstransport till, från och genom hamnen. I syfte att försörja och möjliggöra en fortsatt utveckling av verksamheter inom Malmö Industrial Park pågår investeringar i järnvägsspår till Norra Hamnen. 2023-2024 planeras investeringar för 15 mnkr i järnväg utmed Verkögatan samt Lappögatan, Det innebär dels en utökning av antal meter järnväg, dels en effektivisering och optimering av befintliga trafiklösningar. Vid Lappögatan planeras en ombyggd korsning för att skilja på lastbilstrafik och järnväg. När trafikflöden i området ökar, ökar även risken för konflikter mellan transportslagen.

Vid ökad hamntrafik finns även miljö- och effektiviseringsvinster med en elektrifiering av järnvägen. När tågen kommer in från stamnätet behöver elloken idag bytas ut till dieseldrivna lok för att kunna röra sig inom hamnområdet vilket även påverkar lönsamheten negativt då dessa är dyrare i drift. Investeringen bedöms uppgå till 40 mnkr åren 2023 till 2025.

Inom hamnområden finns goda förutsättningar för användningen av solceller för produktion av miljövänlig el åt verksamheten i hamnen. Enbart taken på befintliga byggnaden ger möjlighet att anlägga ca 4000 kvm med solceller. Investeringen bedöms uppgå till 30 mnkr per år fram till 2024.

Både CMP och Malmö stad har ett gemensamt behov en avvattningsanläggning för att avvattna och sanera muddermassor från hamnområden, kanaler och andra vattenområden i staden. Att lösa avvattningen genom andra aktörers anläggningar bedöms som ett dyrare alternativ och när behovet av

Malmö stads anläggning upphört finns möjligheten för CMP att relativt enkelt omvandla den till att bli en del av deras terminalyta. För förvaltningen hamnanläggningar bedöms investeringen uppgå till 5 mnkr år 2023-2024.

Investeringsram

Begäran om investeringsram 2023 samt plan för 2024-2028 (belopp i tkr)

	Begäran	Plan				
Investeringstyp	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Planerade investeringar	57 000	337 000	327 000	30 000	30 000	35 000
Summa investeringsram	**57 000**	**337 000**	**327 000**	**30 000**	**30 000**	**35 000**

Begäran om ram för sanering och rivning som har en resultatpåverkan 2023 samt plan för 2024-2028 (belopp i tkr)

	Begäran	Plan				
Kostnadstyp	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Saneringskostnader	3 000					
Rivningskostnader	7 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Summa kostnader	**10 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**

Beskrivning av driftkonsekvenser avseende investeringar 2023 samt plan 2024-2028 (belopp i tkr)

	Begäran	Plan				
Investeringstyp	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Planerade investeringar		920	2 290	1 760		
Summa driftkonsekvenser		**920**	**2 290**	**1 760**		