

Nämndsbudget 2023

Tekniska nämnden - hamnanläggningar

_ver 2022_12_12

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Nämndens ansvar.....	4
Tekniska nämnden hamnanläggningar 014.....	4
Plan för verksamheten	5
Utveckling av nämndens verksamhet.....	5
Plan för ekonomin	6
Resultaträkning.....	6
Investeringsram.....	7

Sammanfattning

Tekniska nämnden är hamnägare till Malmö hamn. Hamnägarrollen innebär att tekniska nämnden är ansvarig för frågor rörande hamnen ur ett markägarperspektiv såsom investeringar i hamnanläggningar, infrastruktur, hamnen som riksintresse, utveckling av Malmös näringsliv kopplat till hamnen och andra exploateringsfrågor.

Tekniska nämnden har, tillsammans med övriga berörda aktörer, tagit fram ett strategiskt dokument som behandlar utvecklingen av Malmö hamn de kommande 20-30 åren, en så kallad masterplan. Hamnen har goda förutsättningar att på sikt utvecklas positivt med ökade godsflöden.

Tekniska nämnden ser en fördjupning av samarbetet med både Copenhagen Malmö Port (CMP) och By og Havn som en central del i att utveckla hamnägarrollen. En viktig del av dialogen med CMP är den långsiktiga planeringen och utvecklingsplaner samt arealbehov.

Årets totala investeringar för tekniska nämnden Hamnanläggningar budgeteras till 55 mnkr. Verksamheten hos CMP är av sådan art att vissa investeringar är svåra eller inte går att förutse. Om kunder eller potentiella kunder till CMP signalerar ett investeringsbehov behöver CMP först säkerställa lönsamheten i affären tillsammans med kunden. Därefter kan ett konkret investeringsbehov kommuniceras med tekniska nämnden hamnanläggningar. När det gäller reinvesteringar pågår en löpande dialog mellan CMP och tekniska nämnden hamnanläggningar om kommande åtgärder.

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.

I *riktlinjer för ekonomi*, som antas årligen som en del av kommunfullmäktiges budget, formuleras hur Malmö stads ekonomiska styrning ska fungera för att skapa en god ekonomisk hushållning. Här beskrivs att nämnder och bolag ska, som i ett steg i att bedriva en välfungerande och effektiv verksamhet, upprätta interna riktlinjer för ekonomisk styrning. Riktlinjerna ska beskriva ansvars- och befogenhetsfördelningen mellan nämnd och dess förvaltning. Dessa riktlinjer för ekonomisk styrning utgör därför ett nämnds- och förvaltningsanpassat komplement till Malmö stads riktlinjer för ekonomi, andra nämndspecifika ekonomiska regelverk samt övriga anvisningar för budget och uppföljning. De kompletta riktlinjerna för förvaltning 014 Hamnanläggningar finns i nämndsbudget för förvaltning 037.

Förvaltning 014 Hamnanläggningar tilldelas två kommunbidrag, Hamnanläggningar och Rivning och sanering, samt en investeringsram. Tekniska nämnden är befriad från ansvar för det ekonomiska resultatet för ramen för rivning och sanering, men har ett ansvar för att verksamheten är väl fungerande, effektiv och att nödvändiga åtgärder vidtas.

Tekniska nämnden hamnanläggningar 014

Förvaltningen hamnanläggningar innefattar de områden som nyttjas av CMP enligt kartan nedan (gul). Vidare innefattas även de järnvägsspår som finns i Malmö hamn och illustreras i rött i kartan. Övrigt utvecklingsarbete såsom exploatering och utfyllnad i Norra hamnen och Malmö Industriell Park (MIP) återfinns i tekniska nämndens budget 037.

Hamnen 014



Plan för verksamheten

I det här avsnittet beskrivs nämndens planering av verksamheten under året. Planeringen utgår från nämndens grunduppdrag och innehåller en beskrivning av utvecklingen av nämndens verksamhet samt prioriteringar som planeras under året. I plan för verksamhet redogörs även för vilken effekt/resultat prioriteringarna förväntas ha på verksamheten och de verksamheten är till för.

Utveckling av nämndens verksamhet

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 hamnanknutenverksamhet, öka mängden gods över kaj, m.m.

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.

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.

Under 2022 påbörjades arbetet med att långsiktigt utreda behov, anpassningar och investeringar i Industrirännan för att framtidssäkra hamnen. Förslag till ny hamnordningen har tagits fram och ska förankras internt inom förvaltningen och med CMP. Därefter fortsätter arbetet att tillsammans med länsstyrelsen ta fram slutligt dokument. En järnvägsutredning ska påbörjas tillsammans med CMP med syfte att utreda och utveckla en långsiktig plan för industrispåren i hamnen. Här kommer de kortsiktiga och långsiktiga behoven för att möjliggöra en ökad hantering av godstransporter på järnväg i hamnen hanteras. Utöver detta pågår arbete med att förbereda för installation av solceller på ett antal av CMP:s tak inom hamnområdet.

Vidare pågår arbetet med att se över och strukturera underhållsplanerna för hamnområdet.

Plan för ekonomin

Tekniska nämnden Hamnanläggningars 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 och dylikt påverkas även förvaltningen hamnanläggningar i hög grad.

Hyra 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. Ändras avtalsperioden ändras också beräkningsgrunden och således hyresintäkten. Detta kommer exempelvis bli aktuellt om nyttjanderättsperioden för hamnområdet förlängs 2025.

Då Tekniska nämnden Hamnanläggningars investeringar ofta består av flera komponenter med olika avskrivningstider uppstår en diskrepans mellan kapitalkostnader och hyresintäkter eftersom perioden för respektive hyresavtal i hög grad bygger på ett genomsnitt av de underliggande komponenternas avskrivningstider. Detta medför högre intäkter än kostnader under en del av respektive anläggnings livslängd. När avtalsperioden är slut upphör intäkten medan kostnaderna för kvarvarande komponenter kvarstår.

Diskrepansen beror även på olika tillvägagångssätt vid beräkningen av hyresintäkt respektive kapitalkostnad. Medan hyresintäkten är annuitetsberäknad där "amortering" och ränta tillsammans är lika stor varje år under hyresperioden, så är kapitalkostnaden som högst i början och lägst i slutet eftersom internräntekostnaden baseras på respektive års ingående värde av anläggningen minskat med årets 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.

En tredje källa till dessa skillnader är att räntesatser i hyresavtal beräknas på andra grunder än Malmö stads internränta samt att de både binds om eller justeras med olika regelbundenhet.

Givet ett visst år kan det aggregerade nettot mellan hyresintäkter och kapitalkostnader med andra ord gå både upp och ner i förhållande till föregående år. Utifrån förutsättningarna inför beslutet på budgetram uppgick nettoförändringen av intäkter och kostnader mellan år 2022 och 2023 till totalt -1,5 mnkr och det negativa kommunbidraget har justerats med lika mycket, dvs resultatkravet för 2023 har minskats med 1,5 mnkr.

Resultaträkning

HAMNANLÄGGNINGAR exkl. rivning och sanering			
Tkr	Prognos 2022	Budget 2023	Förändring
Bidrag	1 305	1 300	-5
Övriga intäkter	108 700	115 700	7 000
Totala intäkter	110 005	117 000	6 995
Lönekostnader	0	0	0
PO-Pålägg	0	0	0
Övriga personalkostnader	0	0	0
Totala personalkostnader	0	0	0
Lokal- och markhyror	0	0	0
Övriga kostnader	-4 480	-10 800	-6 320

Avskrivningar	-51 132	-59 300	-8 168
Totala övriga kostnader	-55 612	-70 100	-14 488
Nettokostnad exkl. finansnetto	54 393	46 900	-7 493
Kommunbidrag	-32 774	-17 762	15 012
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-15 161	-29 138	-13 977
Resultat	6 458	0	-6 458
Nettokostnad	39 232	17 762	-21 470

RIVNING OCH SANERING			
Tkr	Prognos 2022	Budget 2023	Förändring
Rivningskostnad	0	-3 000	-3 000
Saneringskostnad	-3 000	0	3 000
Kommunbidrag	7 000	3 000	0
Resultat	4 000	0	0

Investeringsram

Typ av investering	Prognos 2022	Budget 2023	Förändring
Planerad investeringsram	8 000	55 000	47 000
Summa	8 000	55 000	47 000

Årets totala investeringar för tekniska nämnden Hamnanläggningar budgeteras till 55 mnkr.

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 kundärenden som slutar i en investering är sällan möjliga att uttala sig om på förhand och då omfattningen varierar mellan olika ärenden 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.

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 och utgör där 16 mnkr av den totalt ramen.

Tekniska nämnden - Hamnanläggningars investeringar

Som en del av hamnområdets långsiktiga utveckling tillkommer investeringar som tekniska nämnden bedömer att det finns ett behov av. I syfte att försörja och möjliggöra en fortsatt utveckling av verksamheter inom Malmö Industrial Park har det under 2021 och 2022 bland annat genomförts investeringar i järnvägsspår i Norra hamnen. 2023 planeras investeringar för 13 mnkr i järnväg utmed Lappögatan samt Verkögatan. 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 behövs lösningar för att minimera 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 planeras att påbörjas under 2023.

Inom hamnområdena finns goda förutsättningar för användningen av solceller för produktion av miljövänlig el åt verksamheter i hamnområdet. Enbart taken på befintliga byggnader ger oss möjlighet att anlägga ca 4000 kvm med solceller. Investeringen bedöms uppgå till 30 mnkr varav 16 mnkr inom 2023.

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 inte vara kostnadseffektivt 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 tekniska nämnden hamnanläggningar bedöms investeringen uppgå till 5 mnkr år 2023.