

Budgetskrivelse 2024

Tekniska nämnden - hamnanläggningar

Ver_20230607

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring och utveckling av nämndens verksamhet.....	5
Kommunbidrag	6
Riktade statsbidrag och övriga bidrag	7
Begäran om investeringsram.....	8
Investeringsram.....	8

Bilagor

Bilaga 1 Budgetskrivelse 2024 - hamnanläggningar 014

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. Masterplanen kommer att revideras under 2024-2025.

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 är en nyckelfaktor för att ytterligare stärka intermodala 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 80 mnkr för 2024. Resultatkravet i form av ett negativt kommunbidrag för 2024 kan ändras till -20,6 (ökning med 2,8 mnkr jämfört med 2023) så att nollresultat redovisas.

Förändringar i omvärlden

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. Arbete med att uppdatera en ny version av masterplanen kommer att pågå 2024-2025.

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 intermodala 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. Fehmarn-Belt-förbindelsen och dess påverkan på Malmö, framtida godsflöden och infrastruktur är en viktig fråga för hamnen.

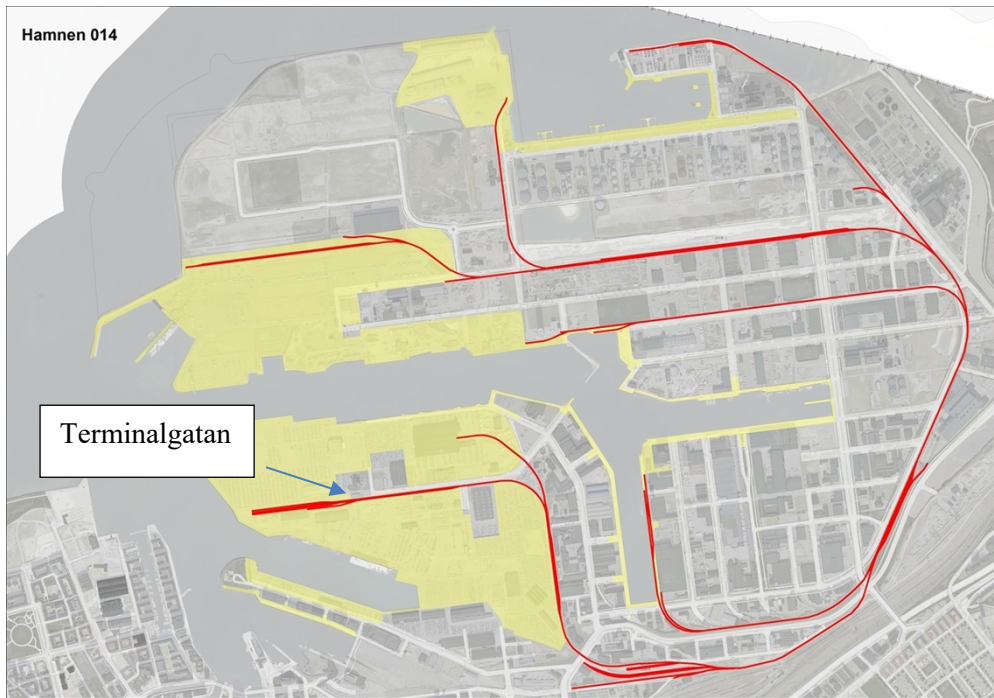
Pågående ansökan om utfyllnad av Norra hamnen och utfallet av den domen kan komma att påverka utvecklingsplanerna för hamnen och riksintresset hamn beroende på utfallet.

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 hållbar framtida hamn kommer den kommersiella hamnen successivt flyttas norrut och ytorna effektiviseras. På detta sätt säkerställs att riksintresset Malmö hamn kan fortsätta utvecklas. Nyttjanderättsavtalet med CMP för området söder om Terminalgatan (Frihamnen) löper ut 2027-12-31 och förhandlingar med CMP kommer inledas som mer i detalj kommer att avgöra när och hur flytten av hamnen genomförs. För att möjliggöra flytten norrut så finns ett behov av ersättningskajer när området söder om Terminalgatan efter 2027. Detta leder i sin tur till att investeringarna kommer att öka under kommande år. De övriga ytorna i hamnen som CMP nyttjar regleras i ett avtal som löper till 2044-12-31. Se kartan nedan där de ytor som CMP nyttjar är markerade i gult.

Ett genomförande av iordningsställande av ytorna inom norra hamnen pågår bland annat för att tillgodose ytor för en ny färjeförbindelse mellan Malmö och Swinoujscie i Polen. Denna nya förbindelse förväntas fördubbla hamntrafiken på sikt.

Tekniska nämnden behåller rådigheten över marken i hamnområdet över tid genom att arrendera ut marken och upplåta den som tomträtt. Hamnägrollen innebär också att utveckla relationer till andra myndigheter som exempelvis Trafikverket och Sjöfartsverket.

På grund av osäkerheten i omvärlden ställs högre krav på hamnverksamheten utifrån säkerhetsaspekter och en mer robust energiförsörjning.



Kommunbidrag

Den genomlysning som kommunfullmäktige beslutade och som pågår av tekniska nämndens ekonomi inkluderar även hamnanläggningar, och resultatet kan komma att påverka budget och ekonomistyrning 2024. Det råder även osäkerhet kring nyttjanderättsavtalet för CMP som löper från 2020 till 2044. För varje fem år som löper kommer perioden att förlängas med fem år. Beroende på om CPC säger upp avtalet innan 2025 eller ej påverkas bindningstiden och därmed hyran för Norra Hamnen.

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.

Skillnaden beror bland annat på olika tillvägagångssätt vid beräkning 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 som därmed minskar över tid. Detta betyder 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 nuvarande förutsättningar på Tekniska nämnden hamnanläggningar beräknas resultatet 2024 uppgå till 20,6 mnkr. Efter avdrag för resultatkrav (det negativa kommunbidraget) som motsvarar 2023 års nivå, dvs -17,8 mnkr, innebär det ett överskott på 2,8 mnkr. Av dessa 2,8 mnkr beror 1,7 mnkr på nettoförändringen av finanshyror och kapitalkostnader mellan åren 2023 och 2024. Resterande andel utgörs av övriga kostnader. Resultatkravet (det negativa kommunbidraget) för 2024 kan utifrån dessa förutsättningar ökas med 2,8 mnkr till 2024.

Den genomlysning som kommunfullmäktige beslutade och som pågår av tekniska nämndens ekonomi inkluderar även hamnanläggningar, och resultatet kan komma att påverka budget och ekonomistyrning 2024. Det råder även osäkerhet kring nyttjanderättsavtalet för CMP som löper från 2020 till 2044. För varje fem år som löper kommer perioden att förlängas med fem år. Vid utebliven uppsägning av avtalet innan 2025 påverkas bindningstiden och därmed hyran för Norra Hamnen.

Riktade statsbidrag och övriga bidrag

Benämning/ ändamål	Ansvarig myndighet/ bidragsgivare	Prognos 2023 (tkr)	Prognos 2024 (tkr)
Riktade statsbidrag			
Elektrifiering järnväg, förstudie		500	500
Övriga bidrag			
Period invest.bidrag		1 300	1 300
SUMMA BIDRAG		1 800	1 800

Begäran om investeringsram

I detta avsnitt beskrivs nämndens planerade investeringar för 2024 med plan för 2025-2029.

Totalt begärs en investeringsram för "förvaltningen" hamnanläggningar på 80 mnkr för 2024.

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 investeringsansökan 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 investeringar

Flytten norrut av hamnverksamheten innebär ett större behov av investeringar för CMP. Bedömningen är att det de kommande åren behöver anläggas nya kajer, infrastruktur och magasin till ett värde av runt 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.

Som en del av hamnområdets långsiktiga utveckling tillkommer även investeringar som tekniska nämnden bedömer att det finns ett behov av i de delar av hamnen som ligger utanför nyttjanderättsområdet. I syfte att försörja och möjliggöra en fortsatt utveckling av verksamheterna inom hamnområdet förbereds järnvägssystemet att utvecklas och rustas upp. Under 2024 - 2027 sker utbyggnader och upprustning av befintliga industrispår.

Vid ökad hamntrafik finns även miljö- och tidsvinster 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. Investeringen bedöms uppgå till 40 mnkr åren 2024 till 2027.

Inom hamnområdet finns goda förutsättningar för användningen av solceller för produktion av el. I ett första steg planeras för en solcellsanläggning om ca 4000 kvm i samband med takomläggning på byggnader. Investeringen bedöms uppgå till 30 mnkr för solcellsanläggningar under 2024-2025.

Investeringsram

Begäran om investeringsram 2024 samt plan för 2025-2029 (belopp i tkr)

Investeringstyp	Begäran	Plan				
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Planerade investeringar	80 000	347 000	160 000	10 000	0	0
Summa investeringsram	80 000	347 000	160 000	10 000	0	0

Begäran om ram för sanering och rivning som har en resultatpåverkan 2024 samt plan för 2025-20289 (belopp i tkr)

	Begäran	Plan				
Kostnadstyp	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Saneringskostnader						
Rivningskostnader	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Summa kostnader	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Beskrivning av driftkonsekvenser avseende investeringar 2024 samt plan 2025-2029 (belopp i tkr)

	Begäran	Plan				
Investeringsstyp	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Planerade investeringar	0	0	400	1 200	900	0
Summa driftkonsekvenser	0	0	400	1 200	900	0