



Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning av utredningsuppdrag för etablering av studentbostadsfartyg i Värtan

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Lägesredovisningen av uppdraget undersöka förutsättningarna att etablera studentbostäder på fartyg godkänns.
2. VD för Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att bilda ett aktiebolag med syfte att vara avtalspart vid etablering av fartyget för att underställas kommunfullmäktige när bolaget ska påbörja verksamhet.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Ärendet

Den 14 juni 2010 beslutade koncernstyrelsen att ge Stockholms Stadshus AB i uppdrag att i samarbete med AB Svenska Bostäder, Stockholms Hamn och andra berörda inom staden undersöka och om möjligt genomföra etablering av studentbostäder på ett fartyg, i första hand i Värtaområdet.

Under sommaren och hösten 2010 har Stockholms Stadshus AB i samarbete med berörda parter utrett förutsättningarna samt påbörjat förberedelserna för att kunna etablera ett fartyg i Värtahamnen.

Följande ärende omfattar en redovisning av uppdraget och avser att ge koncernstyrelsen en sammanfattning av projektets status under hösten 2010.

Tidplan

2010-06-14

juni-dec 2010

sept-dec 2010

sept 2010-mars 2011

okt 2010- mars 2011

årsskiftet 2010- mars 2011

Beslut av koncernstyrelsen att koncernledningen utreder etablering av studentbostäder på fartyg
Utredning av förutsättningar
Förhandlingar och avtalsförberedelser
Arbeten vid berörda kajer
Provisorisk etablering av fartyg
Etablering av fartyg i avsett läge

Utredning av förutsättningar och genomförda arbeten med berörda parter

Stadsbyggnadsnämnden

I juni 2010 ansökte Stockholms Stadshus AB om bygglov för en temporär (5 år) etablering av ett kryssningsfartyg för studentbostäder vid kajplats 522/523 i Värtanhamnen samt vid Kolkajen. Detta bygglov avsåg fartyget Regina Baltica. I juli kompletterades bygglovsansökan med ett alternativt läge vid Kajplats 524, som ett mer passande alternativ för ett större fartyg, som M/S Kungsholm.

Bygglovsprocessen med kungörelse, remittering till berörd m.m. har därefter genomförts och den 23 september 2010 beviljade Stadsbyggnadsnämnden bygglov för Kajplats 522/523 samt gav kontoret delegation att bevilja bygglov för det alternativa läget vid Kajplats 524.

Stockholms Hamnar

Under sommaren har Stockholms Hamnar utrett och inventerat möjlighet till att ansluta till befintlig infrastruktur vid kajplatsen. Bolaget har också utrett behovet av kompletterande investeringar för att under längre period kunna förankra ett kryssningsfartyg i Värtahamnen. Det som är aktuellt är mediaförsörjning till fartyget i form av vatten/avlopp, el och fjärrvärme. Beroende på hur fartyget är förberett och behovet ser ut, kan arbetena med anslutningen ta mellan 2-8 månader. Vidare pågår planeringen med förtöjning och tillgängligheten till fartyget från land.

AB Svenska Bostäder

AB Svenska Bostäder har under sommaren utarbetat ett förslag till offert avseende sitt uppdrag gentemot en fartygsägare. Offerten omfattar förmedling av hytter i samarbete med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Svenska Bostäder åtar sig även att avisera hyror samt redovisa inbetalad hyresersättning till fartygsoperatören, hantera uppsägningar, omflyttningar samt överlämna eventuella indrivningsärenden till inkassobolag. Bolaget åtar sig även att registrera fartygshytterna i sitt hyressystem samt marknadsföra dem genom Stockholms Bostadsförmedlings system. Åtagandet genomförs mot en självkostnadsbaserad ersättning.

Under sommaren har Svenska Bostäder även bistått Stockholms Stadshus AB med underlag för bedömning av rimlig hyresnivå för studentbostäder på fartyg samt som sakkunnig vid besiktning av ett av de möjliga fartygen.

Fartyg/Fartygsägare/Operatörer

I början av sommaren 2010 inledde Stockholms Stadshus AB diskussion med TallinkSilja kring fartyget Regina Baltica, som möjligt studentbostadsfartyg. Under juni beslutade sig TallinkSilja att chartra ut Regina Baltica till annat ändamål fram till november. I samband med diskussionerna kring Regina Baltica fick Stockholms Stadshus AB förslag om rederiet Kymo Shippings fartyg, M/S Kungsholm, som tidigare använts som studentfartyg, med studenter boende under ett år medan de seglat runt jorden.

M/S Kungsholm har mycket stora gemensamma ytor i form av restauranger, barer, pooler, bio, teater, konferensdelar m.m. av mycket god kvalité som kan komplettera studentbostäderna men även nyttjas som publika lokaler. Ekonomin i projektet kräver också att dessa delar genererar intäkter. Stockholms Stadshus AB har därför tagit kontakt med ett par olika aktörer för drift av restauranger och vandrarhem. Intresset bedöms som stort och förutsättningslösa diskussioner pågår.

Parallellt med diskussionerna kring M/S Kungsholm har Stockholms Stadshus AB tillsammans med Stockholms Hamnar och Svenska Bostäder besiktat ett fartyg i Amsterdam som byggts om och använts som studentbostäder. Fartyget bedömdes dock inte lämpligt då uppvärmningen inte bedömdes klara nordiska förhållanden.

Vid besiktningen av ett studentbostadsfartyg i Amsterdam besökte bolagen även DuWo, en stiftelse som hade motsvarande uppdrag som Svenska Bostäder ska ha i projektet. DuWos erfarenhet var att studentboende på fartyg fungerar väl samt att det var bolagets säkraste studentbostäder - boendet på fartyg kräver en reception vilket medför kontroll av dem som vistats på fartyget.

Marknadsundersökning och kommunikationsplan

Inför sommaren lät Stockholms Stadshus AB genomföra en marknadsanalys bland bostadssökande studenter i Bostadsförmedlingens kö. Analysen redovisar en bedömning av betalningsviljan för studentbostäder i hytt på fartyg samt betalningsviljan för kringtjänster som servering, gym, pool m.m.

Under sommaren har Stockholms Stadshus AB även tagit fram förslag till kommunikationsplan för projektet.

Övriga berörda parter/intressenter inom Stockholms Stad

Inom projektet har Stockholms Stadshus AB även fört diskussioner och inventerat förutsättningarna för etableringen med andra berörda parter/intressenter inom Stockholms Stad. Dessa är Fortum, Trafik- och Renhållningsförvaltningen, Miljöförvaltningen, Stockholm Vatten, Exploateringskontoret, Stadsdelsförvaltningen m.fl.

Sammanfattande status och nästa steg för projektet

Alternativa fartyg

Stockholms Stadshus AB håller kontinuerlig kontakt med fartygsmäklare och följer kontinuerligt marknaden för att se om andra lämpliga fartyg blir lediga för att nyttja som studentbostäder.

Bygganmälan

Efter att bygglov beviljats kommer Stockholms Stadshus AB, i samråd med aktuell fartygsägare, göra en bygganmälan hos Stadsbyggnadskontoret för att en slutlig etablering. I detta sammanhang provas bl.a. brandsäkerhet, tillgänglighet m.m.

Anslutningar till kaj

Efter beviljat bygglov har Stockholms Hamnar påbörjat kompletteringar av anslutningar till kajplatsen.

Organisation och avtal för drift och upplåtelse av fartyg

Former för att hantera avtal och ekonomiska flöden kring etableringen av ett studentfartyg ska utarbetas. Se förslag på organisation under 'Koncernledningens synpunkter och förslag'. Stockholms Stadshus AB har påbörjat utarbetande av lämpliga avtal mellan de olika intressenterna.

Ekonomi

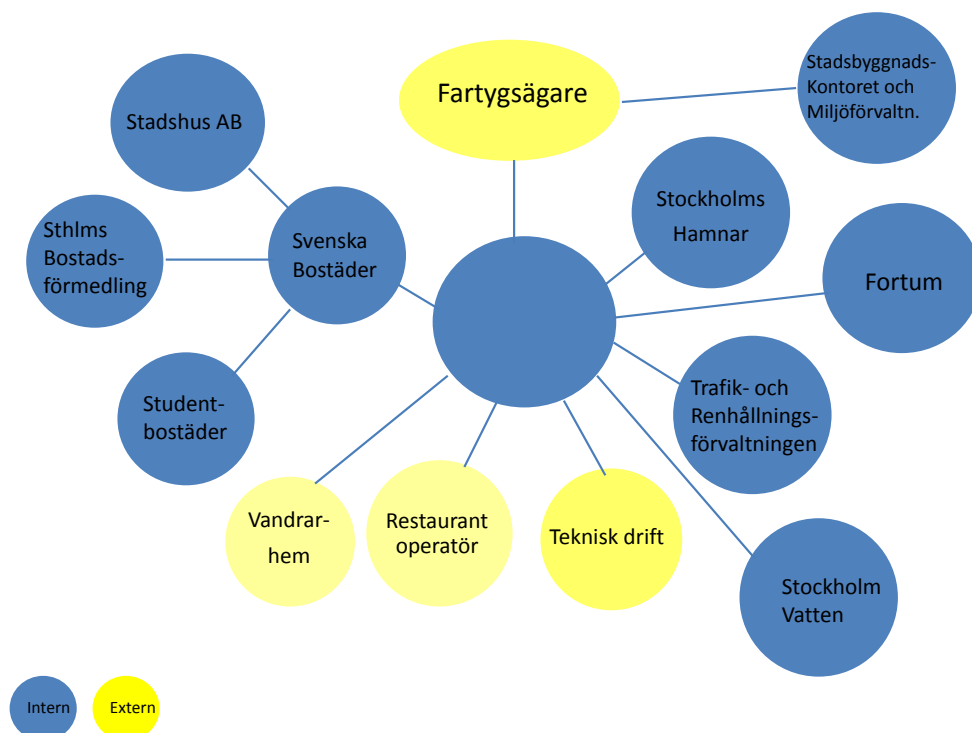
Koncernledningen har utrett olika alternativa fartyg vilka medför olika investeringar och driftskostnader men även olika möjligheter till intäkter. Koncernledningen har gjort kalkyler för de olika alternativen. Koncernledningen bedömer utifrån detta att det finns förutsättningar att etableringen av studentbostäder på fartyg kan täcka driftskostnaderna om studentbostäderna kompletteras med vandrarhem och restaurangverksamhet. Etableringen kommer att medföra vissa investeringar för Stockholms Hamnar AB avseende kajplatsen, förankringen och mediaförsörjningen, el, VA m.m. Vissa av dessa åtgärder kan betraktas som underhåll av befintlig kajplats ex.vis muddring m.m. och de övriga kommer medföra förbättrade förutsättningar att nyttja kajplatsen framöver på ett mer miljövänligt sätt med exempelvis el- och fjärrvärmeanslutning.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen för diskussioner med såväl det amerikanska rederiet Kymo Shipping gällande M/S Kungsholm, som med TallinkSilja gällande Regina Baltica. Härutöver pågår eftersökning av två skeppsmäklare, vilka har uppdraget att söka fartyg som kan fungera för ändamålet. Bedömningen är i dagsläget att det bör finnas goda möjligheter att nå en uppgörelse för att kunna genomföra en etablering av studentbostäder på ett fartyg.

Utredning av förutsättningar och genomförda arbeten med berörda parter leder till ett antal förslag från koncernledningen, som redovisas nedan.

Koncernledningen föreslår följande organisation för drift och upplåtelse av fartyget.



Studentbostäderna på fartyget förmedlas och hyrs ut av AB Svenska Bostäder i samarbete med Stockholms Stads Bostadsförmedling. Hyresintäkterna genereras i ett bolag som också är avtalspart för att hyra fartyget. Detta bolag är också avtalspart gentemot övriga externa och interna aktörer. Koncernledningen bedömer att det är mest kostnadseffektivt initialt för staden att operera fartyget med övriga inblandade i ett internt bolag, inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningen föreslår att VD i Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att bilda ett vilande aktiebolag med syfte att administrera driften, hantera avtal och de ekonomiska flödena kring etableringen av ett studentfartyg. Bolaget föreslås bildas, förslagsvis som dotterbolag till AB Svenska Bostäder.

Koncernledningen har påbörjat utarbetande av lämpliga avtal mellan de olika intressenterna enligt skiss ovan.

Koncernledningen föreslår att projektet att etablera ett kryssningsfartyg med bl.a. studentbostäder drivs vidare enligt redovisat förslag inför årsskiftet 2010/2011.