

**Handläggare**  
Peter Lundell  
0735535533  
peter.lundell@extern.stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2017-12-12

## Renovering av af Chapman.

Utredningsbeslut.

### Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden besluta följande:

1. Projektdirektivet godkänns.
2. Fastighetskontoret ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt renovering av af Chapman upp till 2,0 mnkr.

### Sammanfattning

Fastighetsnämnden är sedan 2011 ägare av fullriggaren af Chapman, stadens välkända fartyg som ligger förtöjd vid Skeppsholmen västra strand och hyrs ut till Svenska Turistföreningen som sedan många år bedriver vandrarhemsverksamhet ombord. Fartyget genomgick en omfattande upprustning 2006-2008, varvid såväl skrov, däck som inredning renoverades eller ersattes med nytt material.

På senare år har dock tiden kommit ikapp och ett större renoveringsbehov har ackumulerats varav en del är akut. 1994 och 2006-2008 genomfördes större renoveringstapper och nu finns åter igen ett underhållsbehov.

Enligt den underhållsplan som presenterades i fastighetsnämnden 2012-11-20 (dnr 4.2.1-484/2012, Underhållsplan 2013-2018 för fullriggaren af Chapman) planerade kontoret att ta in fartyget i torrdoccka under 2018.

Renoveringen kommer att medföra att af Chapman tas ur drift som vandrarhem och flyttas från Skeppsholmen till varv för skrov-reparationer och eventuellt också en tillfällig kajplats lämplig för att renovera riggen, däck och invändigt.

#### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826946  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Bakgrund

Fastighetsnämnden är sedan 2011 ägare av fullriggaren af Chapman, stadens välkända fartyg som ligger förtöjd vid Skeppsholmen västra strand och hyrs ut till Svenska Turistföreningen som sedan många år bedriver vandrarhemsverksamhet ombord. Fartyget genomgick en omfattande upprustning 2006-2008, varvid såväl skrov, däck som inredning renoverades eller ersattes med nytt material.

Fartygets inredning som inte var ursprunglig utan från slutet av 1940-talet, var i dåligt skick och behövde bytas ut helt med vissa undantag. Fartyget försågs med nya tekniska installationer, till exempel från- och tilluftsventilation med värmeväxling, anslöts till fjärrvärme och fick en ny landgång och en ny förtöjningsplint, en så kallad dykdalb, akteröver. Omfattande tillgänglighetsförbättrande åtgärder genomfördes liksom säkerhetsförbättringar. Det senare bland annat genom att en sprinkleranläggning med högtrycksdimma installerades i alla hytter och korridorer.

1994 och 2006-2008 genomfördes större renoveringsetapper. Nu behöver hon återigen tas in på varv för upprustning av skrovet. Fartyg av den här karaktären behöver vanligtvis renovera skrovet ungefär var 10:e år. Utöver detta behöver riggen renoveras då den har uppnått sin tekniska livslängd och däcket behöver också renoveras då det läcker. I detta fortsatta arbete behöver även fartygets inre underhåll ses över.

Enligt den underhållsplan som presenterades i fastighetsnämnden 2012-11-20 (dnr 4.2.1-484/2012, Underhållsplan 2013-2018 för fullriggaren af Chapman) planerade kontoret att ta in fartyget i torrdoca under 2018.

## Mål och Syfte

Syftet med denna renovering är att möjliggöra fortsatt verksamhetsdrift av ett av världens mest kända vandrarhem samt att bevara en viktig Stockholmssiluett och ett maritimt kulturarv.

Projektets mål är att af Chapmans skrov, rigg och däck renoveras och säkerställs för att långsiktigt klara av vandrarhemsverksamhet.

### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826946  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Renovering av skeppet kommer även ske invändigt i form av ombyggnad av avloppet, reparation av golv och våtutrymmen. Tillgängligheten kommer att ses över i projektet i den mån det är möjligt i ett fartyg från 1888.

## Åtgärder

Syftet och målsättningen med denna renovering är att möjliggöra fortsatt verksamhetsdrift av ett av världens mest kända vandrarhem, bevara en viktig Stockholmssiluett.

Renoveringen kommer att medföra att af Chapman tas ur drift som vandrarhem och flyttas från Skeppsholmen till varv för skrov-reparationer. Eventuellt kan också en tillfällig kajplats användas för att renovera riggen, däckets och invändigt.

Inför ett inriktningsbeslut ska vi säkerställa utgiften för hela projektet. Inom projektet bedöms följande åtgärder genomföras:

1. Däcket renoveras. Om möjligt skall däckets isoleras i samband med renoveringen.
2. Riggen byts. Riggen som idag är gjord av trä och är uttjänt byts ut i sin helhet mot stål. Detta utan att förändra det visuella intrycket men för att förlänga hållbarheten
3. Skrovet renoveras delvis, till drygt 50 procent. Skrovet renoveras genom svetslagningar av de rostangripna skador som finns.
4. Invändiga åtgärder genomförs efter behov. Till exempel skadadegolv efter vattenläckage i såväl hytter som allmänna utrymmen. Eventuell omDispositionering av verksamhetsytor.

## Tidsplan

Kontoret avser att återkomma med inriktningsbeslut under kvartal 1, 2018.

Renoveringen är planerad att pågå under perioden september 2019 till och med april 2020.

## Organisation

Kundförvaltare	Annelie Eriksson
Teknikförvaltare	Peter Lundell
Projektledare	Jesper Lexius
Biträdande projektledare	Harry Rautio
Kommunikation	Linda Laine
Skeppsexpert	extern konsult

### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826946  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Ekonomi

Upparbetade utredningar har hittills genomförts uppgående till 200 tkr. Utgifterna för utredning inför ett inriktningsbeslut beräknas till 2 mnkr. Projektets genomförande uppskattas till över 50 mnkr.

Utredningsutgiften för projektet bedöms få svårigheter att inrymmas inom fastighetsnämndens nuvarande investeringsplan.

Af Chapman har redan idag ett negativt driftnetto på -5,1 mnkr/år.

Uppskattad renoveringsutgift bedöms överstiga 50 mnkr, vilket bedöms leda till ett underskott på minst -12 mnkr/år efterrenoveringen.

Utöver en stor uppskattad renoveringsutgift så bedömer kontoret följande underhålls-/reinvesteringsbehov för fartyget efter renoveringen:

År 1-9 2 miljoner kronor/år

År 10 20-50 miljoner kronor

### Samråd

Projektet kommer följa stadens investeringsprocess för projekt över 50 mnkr och ha samråd med SLK i samband med inriktnings- och genomförandebeslut.

### Miljökonsekvenser

Detta kommer utredas vidare i enlighet med stadens miljöprogram.

### Risker

- Tidsaspekten är en risk.
  - Detta beror på att hyresgästen behöver planera sin verksamhet.
  - Det kan ta tid och vara svårt att hitta ett varv.
- Omfattningen av hur stor del av skrovet som behöver renoveras.
  - Det kan visa sig att det är mer än väntat. Detta går inte att bedöma förrän fartyget är i docka.
- Förfrågningsunderlaget (FU) för skrov, däck och rigg vill fastighetskontoret upphandla i enlighet med varvsbranschens avtal och inte i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader (ABT) eller Allmänna bestämmelser för entreprenader (AB). Anledningen till att fastighetskontoret

#### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826946  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

vill använda varvsbranschens regler är, att då antalet anbudsgivare är begränsade, vill vi att de skall känna sig trygga i avtalsformen.

- Fastighetskontoret är ovana med den här typen av avtal.
- Deras avtal är helt annorlunda än ABT och AB.
  
- Förfrågningsunderlaget invändigt vill upphandlas i enlighet med ABT eller AB.
  - Skilda upphandlingsförfaranden mellan olika delar kan leda till problem mellan entreprenörerna.
  
- Överenskommelse med hyresgäst ska träffas.
  - Verksamheten vill vara trygg med bokningstider. Då det finns osäkerheter kring genomförandetider är detta också en risk.
  
- Oklart vilket regelverk som gäller, PBL (plan- och bygglagen) eller något annat för fartyg. Oklart idag om af Chapman faller under regelverket för byggnader eller för fartyg.
  - Risk att detta regelverk påverkar projektets framfart.

### **Plan för uppföljning**

Projektet kommer att lägesrapporteras och slutrapporteras i enlighet med stadens investeringsprocess.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Projektdirektiv

#### **Fastighetskontoret**

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826946  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2017-11-28
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2017-11-28