

## **Projektdirektiv Renovering av HMS af Chapman**

Författare: Jesper Lexius  
Version: 1



Bild från Wikipedia

Innehåll	
Projektbakgrund .....	3
Beskrivning av projektet/avgränsningar.....	4
Mål & syfte.....	4
Geografiskt område .....	4
Utredningsorganisation .....	4
Tidsåtgång .....	5
Ekonomi .....	5
Utredningsutgifter .....	5
Risk.....	6
Projektrisker .....	6
Kommunikation.....	7
Rapportering.....	7

## Projektbakgrund

Fastighetsnämnden är sedan 2011 ägare av fullriggaren HMS 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, t ex 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 däck 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 torrdocka under 2018.

## Beskrivning av projektet/avgränsningar

1. Däcket renoveras.  
Om möjligt skall däcket 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 %.  
Skrovet renoveras genom svetslagningar av de rostangripna skador som finns.
4. Invändiga åtgärder genomförs efter behov. T.ex. skadade golv efter vattenläckage i såväl hytter som allmänna utrymmen. (Eventuell omDispositionering av verksamhetsytor).

## Mål & syfte

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

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

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.

## Geografiskt område

HMS af Chapman är förlagt till Skeppsholmen, mitt emot Gamla Stan.

## Utredningsorganisation

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Projektledare Jesper Lexius
- Inga andra förvaltningar berörs
- Extern kunskap inom skeppsbyggnad kommer anlitas
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med Fastighetskontorets interna projektledningsprocess

## Tidsåtgång

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

## 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.

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

## Utredningsutgifter

- Utredningsutgifter består i huvudsak av konsultkostnader samt statusinventeringar och undersökningar.
- Interna kostnader i form av arbetstimmar för driftpersonal, projektledning och förvaltarorganisation.
- Utgifterna för utredning inför ett inriktningsbeslut beräknas till 2 mnkr.

## Risk

### Projektrisker

- Tidsaspekten är en risk.
  - i. Detta beror på att hyresgästen behöver planera sin verksamhet med avseende på bokningar.
  - ii. Det kan ta tid och vara svårt att hitta ett varv.
- Omfattningen av hur stor del av skrovet som behöver renoveras.
  - i. Det kan visa sig att det är mer än väntat. Detta går inte att bedöma förrän fartyget ligger i docka.
- Förfrågningsunderlaget (FU) för skrov, däck och rigg vill fastighetskontoret upphandla i enlighet med varvsbranschens avtal och inte enligt Allmänna bestämmelser för Totalentreprenader (ABT) eller Allmänna Bestämmelser för Entreprenader (AB). Anledningen till att fastighetskontoret vill använda varvsbranschens regler är, att då antalet anbudsgivare är begränsade, vill vi att de skall känna sig trygga i avtalsformen.
  - i. Fastighetskontoret är ovana med den här typen av avtal.
  - ii. Deras avtal är annorlunda än AB och ABT.
- Förfrågningsunderlaget invändigt vill upphandlas i enlighet med AB eller ABT.
  - i. Skilda upphandlingsförfarande mellan olika delar kan leda till problem mellan entreprenörerna.
- Överenskommelse med hyresgäst ska träffas.
  - i. Verksamheten vill vara trygg med bokningstider. Då det finns osäkerheter kring genomförandetider är detta också en risk.
- Oklart vilket regelverk som gäller PBL eller något annat för fartyg. Oklart idag om Af Chapman faller under regelverket för byggnader eller fartyg.
  - i. Risk att detta regelverk påverkar projektets framfart.

## Kommunikation

- Kommunikationsansvarig är Linda Laine, kommunikationsavdelningen fastighetskontoret.
- Kommunikationsplan kommer att upprättas med fokus på information till allmänheten.
- Externa intressenter är i huvudsak medborgare men även befintlig hyresgäst samt ett fåtal intresseorganisationer.

## Rapportering

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