

**Handläggare**  
Jesper Lexius  
08-50826946  
jesper.lexius@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-04-17

## Renovering av af Chapman.

Inriktningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut för projektet renovering av af Chapman.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att fortsätta planeringen till en planeringsutgift om 7 mnkr inklusive tidigare upparbetat, som underlag inför ett kommande genomförandebeslut.
3. Fastighetsnämnden godkänner även förslag till uppstart av arbete med upphandling avseende skrov, däck och rigg.

### Sammanfattning

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om 1 500 bruttoregister-ton byggd i stål år 1888. Idag fungerar af Chapman som vandrarhem, fast förtöjd vid Skeppsholmen mitt emot Gamla Stan.

Fullriggaren af Chapman är i behov av att tas upp på varv för en större renovering. Renoveringen är nödvändig för att möjliggöra fortsatt verksamhetsdrift av ett av Sveriges mest kända vandrarhem och bevara en av Stockholms viktiga symboler. Ett utredningsbeslut angående af Chapmans renoveringsbehov togs i fastighetsnämnden i december 2017.

I samband med nödvändig renovering sker en översyn över andra installationer och utrustning som är i behov av modernisering.

För att kunna hålla önskad tidplan och minimera risker med ökat underhåll i väntan på varv, avtalskomplikationer med hyresgäst och direkta anspråk från hyresgäst avseende utebliven vinst samt övriga verksamhetsstörningar behöver fastighetskontoret mandat att på

förhand boka och upphandla varvsplats innan genomförandebeslut.

Det löpande underhållsbehovet kommer kvarstå över tid och är oberoende av renovering av däck, skrov och rigg. Då af Chapman olikt andra fastigheter konstant ligger i vatten krävs ett annat underhåll än fastighetskontorets övriga underhållsverksamhet.

Vandrarhemsverksamheten som bedrivs och som stipuleras i arrendeavtalet har idag marknadsmässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna underhållskostnaderna. Fastighetskontoret förvaltar af Chapman och ser att behovet av tillskjutande medel framöver kommer att öka för att täcka den årliga förlusten om cirka 12 mnkr, varav tillkommande utgifter motsvarar cirka 7,3 mnkr.

### **Bakgrund**

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om 1 500 bruttoregister-ton byggd i stål. Riggen kallas utrustningen ovan däck på ett segelfartyg, såsom segel, master, rår, bommar och andra spiror samt de vajrar, rep och liknande som används för att stödja och hantera dessa. Hon är knappt 75 meter lång, 41,6 meter hög och 11,4 meter bred. Hon byggdes 1888 i Whitehaven i England för trafik på Australien. Hon såldes till Skandinavien 1908, tjänade som skolskepp 1915–1934 och är sedan 1949 i stadens ägo som ett vandrarhem förtöjt vid Skeppsholmen i Stockholm.

Fastighetsnämnden har gett i uppdrag åt fastighetskontoret att utreda hur och i vilken omfattning af Chapman ska renoveras. Af Chapman är byggt enligt dåtidens skeppsbyggnadspraxis med hög kvalitet på både material och utförande.

Renoveringen är nödvändig för att möjliggöra fortsatt verksamhetsdrift av ett av Sveriges mest kända vandrarhem och bevara ett viktigt landmärke för Stockholm. Ett utredningsbeslut angående af Chapmans renoveringsbehov togs i fastighetsnämnden i december 2017.

Fartyg likt af Chapman bör tas in på docka med jämna mellanrum, omkring vart tionde år. Senast detta skedde var år 2008. Utöver dessa större renoveringar kräver fartyget ett omfattande årligt underhåll.

Underhållsbehovet kommer kvarstå över tid och är oberoende av renovering av däck, skrov och rigg. Då af Chapman olikt andra

#### **Fastighetskontoret**

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

fastigheter konstant ligger i vatten kräver fartyget ett helt annat underhåll. Verksamheten som bedrivs och som stipuleras i arrendeavtalet har idag marknadsmässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna underhållskostnaderna. Fastighetskontoret förvaltar af Chapman och ser att behovet av tillskjutande medel framöver kommer att öka för att täcka den årliga förlusten om cirka 12 mnkr, varav tillkommande utgifter motsvarar cirka 7,3 mnkr.

Arrendet med Statens Fastighetsverk (SFV) stipulerar att det endast får bedrivnas vandrarhemsverksamhet i byggnaden.

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

Sedan utredningsbeslut har fastighetskontoret utrett upphandlingsformer och entreprenadformer samt genomfört statusbesiktningar såväl invändigt som utvändigt. Resultat visar att renoveringsbehovet kvarstår.

#### Förutsättningar för projektet

De tekniska förutsättningarna för att flytta af Chapman är starkt begränsade. Detta leder till behov av att minimera transporten till varv för att inte ytterligare riskera skador eller andra tekniska utmaningar som kan fördyra projektet. Af Chapman är idag inget fartyg som är sjödugligt för egen maskin. Hon är i behov av yttre assistans för att kunna förflyttas.

Då antalet varv som kan husera ett fartyg lika stort som af Chapman är starkt begränsade finns därmed risk att dessa är fullbokade under önskad genomförandeperiod. Problematiken innebär att antalet anbud kan utebli för att beläggning hos entreprenörer är full, att leveransen av nödvändigt material som måste beställas med cirka 2 års framförhållning inte kan synkroniseras med genomförandetiden.

För att säkerställa tillgång till varvsplats under planerad tidplan och minimera risken med förskjutning av tidplan och konsekvenser därav, önskar fastighetskontoret parallellt med projektering, planering och avtalsförhandlingar för projektet som helhet få mandat att handla upp varvsplats för att minimera ovanstående risker.

#### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Nedanstående faktorer har identifierats bli berörda vid en försening av projektet samt av en icke genomförd förbokning av varvsplats:

- Att riggen kommer utgöra en fara för 3.e man på grund av slitage går för långt
- Hyresgästpåverkan, se under Ekonomi och Tidsplan
- Drift underhålls konsekvenser, se under Ekonomi och Tidsplan
- Förlust utav hyresintäkter, se under Ekonomi och Tidsplan
- För få eller inga anbudsgivare inom rätt period
- För höga anbud på grund av liten eller ingen konkurrens

### **Mål och syfte**

Syftet med denna renovering är att möjliggöra fortsatt verksamhetsdrift av ett av Sveriges mest kända vandrarhem och bevara ett viktigt landmärke för Stockholm.

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

### **Åtgärder**

1. Statusbesiktning av installationer och inre utrymmen.
2. Framtagning av handlingar som redovisar hur nya tekniska lösningar för rigg, skrov och däck ska genomföras.
3. Framtagning av förfrågningsunderlag inför genomförandebeslut.

### **Planerat genomförande**

Renovering av skeppet kommer även ske invändigt i form av ombyggnad av sprinklersystem, avlopp, reparation av golv, våtutrymmen och isolering. Detta för att i samband med övriga renoveringar minimera skeppets frånvaro vid Skeppsholmen och att utnyttja ekonomiska fördelar med en samordning av reparationer.

- Överenskommelse med hyresgäst färdigställs.
- Upphandling av varv och entreprenör genomförs i enlighet med varvsbranschens avtal.
- Genomförandebeslut i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige.
- Däcket renoveras. Om möjligt ska däckets isoleras i samband med renoveringen.

#### **Fastighetskontoret**

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

- 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.
- Skrovet renoveras till med drygt 50%. Utifrån statusbesiktningar bedöms drygt 50% av skrovet vara i behov av renovering. Detta genom svetslagningar av de rostangripna skador som finns.
- Invändiga åtgärder genomförs på brandinstallationer, avlopp, våtutrymmen, golv och isolering.
- Förbättra tillgängligheten ombord.

### Tidsplan

Eftersom af Chapman är i stort behov av renovering är det viktigt att inte försena tidplanen. För varje år som renovering senareläggs ökar kostnaderna och underhållsbehovet. Eftersom skrovet ständigt ligger under vatten är det svårt att avgöra vad en försening av renovering leder till. Risken kan vara att verksamheten på sikt måste stänga ner oavsett om hon hamnar på varv eller inte.

Avtalsförhandlingar pågår med nuvarande hyresgäst, STF. Hyresgästen är i behov för sin planering att veta när i tid som af Chapman ska in på varv. Om den faktiska tiden skiljer sig mot vad STF och fastighetskontoret avtalar om försvinner såväl hyresintäkter för båda parter och krav från hyresgäst på förlorade intäkter kan uppstå.

Tidsplanen är osäker då varken varvs- och entreprenadupphandling eller hyresavtal är klara.

- Utredningsbeslut december 2017
- Inriktningsbeslut april 2018
- Genomförandebeslut oktober 2018
- Genomförandebeslut KF februari 2019
- Slutföra utredning och projektering till dec 2018
- Upphandling klar februari 2019
- Bygghandling våren 2019
- Entreprenaden påbörjas hösten 2019
- af Chapman åter Skeppsholmen våren 2020

### Organisation

Samordning sker med STF, Svenska Turistföreningen, som är hyresgäst samt intern styrgrupp på fastighetskontoret.

### Samråd

Projektet kommer att följa stadens investeringsprocess för projekt över 50 mnkr.

#### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Ekonomi

En stor del av kostnaden för projektet är beroende på statusen av skrovet. Då detta ständigt ligger under vatten kan man först på varv göra en rättvis bedömning av nödvändig omfattning. Denna typ av projekt bör jämföras med planerat underhåll och inte med en nyinvestering som har tydligare faser som utredning, program och systemhandling. Af Chapman har främst utredningar och avtalsfrågor att främst förhålla sig till innan ett genomförandeskede, dock tillkommer kostnader om projektet senareläggs.

### Projektekonomi:

Utredning, projektering och upphandling	7 mnkr
Skrov, däck och rigg	55 mnkr
Invändigt	10 mnkr
Projektledning och konsultstöd	9 mnkr
Oförutsett	10 mnkr
<b>Totalt</b>	<b>91 mnkr</b>

Projektfas	Utredning	Projektering	Produktion	Index
Tidigare		1 000 000		
År 1		3 500 000		
År 2		2 500 000	40 000 000	X 0,3 = 43 775 000
År 3			40 000 000	År 2 x 0,3 = 86 288 000
Summa		7 000 000	80 000 000	90 788 000

### Projektet bedöms inrymmas inom budgetramen.

### Fastighetsekonomi:

Eftersom af Chapman är i stort behov av renovering är det viktigt att inte försena tidplanen. För varje år som renovering senareläggs ökar kostnaderna och underhållsbehovet. Eftersom skrovet ständigt ligger under vatten är det svårt att avgöra vad en försening av renovering leder till. Risken kan vara att verksamheten på sikt måste stänga ner oavsett om hon hamnar på varv eller inte. Detta kan även komma att påverka projektbudgeten negativt.

Avtalsförhandlingar pågår med nuvarande hyresgäst, STF. Hyresgästen är i behov för sin planering att veta när i tid som af Chapman ska in på varv. Om den faktiska tiden skiljer sig mot vad STF och fastighetskontoret avtalar om försvinner såväl hyresintäkter för båda parter men även vinst för STF som måste regleras parterna emellan. Detta kan även komma att påverka projektbudgeten negativt.

### Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Dagens hyresintäkter på 2,1 mnkr/år täcker inte det kommande underhållsbehovet. Nedan redovisas nuvarande status gällande driftnetto vs. underhållsbehov.

Nuvarande driftnetto	- 5 100 000 kr/år
Driftnetto efter reovering	-12 000 000 kr/år

### **Underhåll 1-10 år**

Utöver projektekonomi vill fastighetskontoret även redovisa ett bedömt underhålls behov för fartyget. Dessa kostnader finns med i underhållsplanen.

År 1-9	2 mnkr/år
År 10	20-50 mnkr

### **Jämställdhetsanalys**

Projektet gynnar alla, såväl barn, kvinnor och män. Målsättningen är ökad tillgänglighet.

### **Konsekvenser för barn**

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnen perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention.

Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker af Chapman ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn. De barn som främst kommer att beröras av projektet när det är klart är barn som följer med sina föräldrar på besök i Stockholm. Vistelsen på af Chapman är del av en större upplevelse.

### **Miljökonsekvenser**

1. Energibesparing kan ske med bättre isolerat däck.
2. Material och färger/lacker uppfyller dagens krav enligt Byggvarubedömningen.

### **Risker**

- Brist på anbudsgivare då det i dagsläget endast finns två varv i Stockholmsregionen som klarar av ett fartyg i denna storlek. Få anbudsgivare kan leda till ett högt pris vilket gör att budgeten inte håller. Kan även leda till att inga anbud inkommer.
  - Denna risk kan minskas genom förhandsannonsering och öppen dialog med varvsentreprenörer.

#### **Fastighetskontoret**

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

- Tidsaspekten är en stor risk, särskilt om renoveringen forceras.
  - Fartyget är inte sjödugligt för längre transportsträckor. Detta leder till färre val av varv och därmed mindre möjlighet att få plats på redan högt belastade varv inom den tid fastighetskontoret och hyresgäst önskar.
  - Förhandling med hyresgäst pågår. Oklart när dessa förhandlingar blir klara.
  - Detta arbete pågår under planeringsskedet.
- Då fastighetskontoret saknar kompetens inom skepps-entreprenader och dess branschnorm föreligger risk för felbeslut. Förfrågningsunderlaget för skrov, däck och rigg vill fastighetskontoret upphandla i enlighet med varvsbranschens avtal och inte enligt vedertagen norm för byggbranschen.
  - Denna risk kan minskas genom förhandsannonsering och öppen dialog med varvsentreprenörer.
- Överklagandeprocessen blir utdragen.
  - Denna risk föreligger generellt i upphandlingar.
- Att större del av skrovet behöver renoveras än de 50% som har beräknats.

Viss hänsyn för detta har tagits i projektkalkylen.

### **Fastighetskontorets rekommendationer**

Fastighetskontoret rekommenderar en separat utredning och återkoppling om hur det löpande underhållsbehovet för af Chapman ska finansieras, och hur det negativa driftnettot ska hanteras.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Investeringskalkyl fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl Stockholms stad

#### **Fastighetskontoret**

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
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)	2018-04-04
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2018-04-04