

Handläggare
Peter Lundell
Telefon: 0735535533

Till
Fastighetsnämnden
2020-10-20

Renovering av af Chapman

Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet renovering av af Chapman som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift som redovisas i Bilaga 1.

Sammanfattning

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om 1 500 brutto-registerton byggd i stål år 1888. Idag fungerar af Chapman som vandrарhem, fast förtöjd vid Skeppsholmen mitt emot Gamla Stan. Af Chapman är blåklassad enligt Stadsmuseums klassificering vilket är den högsta kulturhistoriska klassningen.

Fullriggaren af Chapman är i behov av en renovering, i första hand vad gäller däck och rigg. Renoveringen är nödvändig för att upprätthålla säkerheten.

Det löpande underhållsbehovet kommer att kvarstå över tid. Eftersom af Chapman olikt andra fastigheter konstant ligger i vatten, krävs ett helt annorlunda underhåll än fastighetskontorets övriga periodiserade underhåll. Vandrарhemsverksamheten som bedrivs och som stipuleras i arrendeavtalet har idag marknads-mässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna underhållskostnaderna.

Kontoret förordar ur ett säkerhetsperspektiv att renovering av rigg startas omgående och genomförs under 2021-2022. Hyresgästen måste evakueras under tiden riggen demonteras respektive återmonteras. Kontoret återkommer med underlag för renovering av däck, med ett inriktningsbeslut i maj 2021 samt ett genomförandebeslut i juni 2021. Renovering av däck behöver genomföras under åren 2022-2023. Hyresgästen kommer att behöva evakueras under

renoveringen. Enligt handlingsplan kommer fartygets skrov att behöva genomgå renovering 2027.

Uppgifter om ekonomi redovisas i Bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om 1 500 bruttoregister-ton byggd i stål. Riggen på ett segelfartyg kallas utrustningen ovan däck, såsom segel, master, rår, bommar, andra spiror samt 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. Sedan dess har af Chapman varit vandrarhem förtöjd vid Skeppsholmen i Stockholm. Af Chapman är blåklassad enligt staden, vilket är den högsta kulturklassningen.

Fartyget genomgick en totalrenovering som slutfördes 2008. Det konstaterades redan 2008 att fartyget löpande behöver renoveras vart 10:e år.

Fastighetsnämnden har tidigare gett i uppdrag åt fastighetskontoret att utreda hur, och i vilken omfattning, renovering av af Chapman kan ske. I april 2018 fattade nämnden beslut om inriktning och gav fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planeringen inför renovering av af Chapman.

Fastighetskontorets utredning har resulterat i följande renoveringsbehov för af Chapman:

- Riggen behöver renoveras och vissa trädelar behöver bytas ut mot stål. Efter sommaren 2021 kan inte säkerheten för riggen garanteras.
- Huvuddäcket behöver bytas ut på grund av att det finns risk för säkerheten samt att fartyget läcker in vatten i utrymmen under däck, som nyttjas av hyresgästen. Renoveringen av däcket bör ske inom en 2-årsperiod. Skrovet på fartyget behöver renoveras inom en 5-8-årsperiod.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Renoveringen är nödvändig för att långsiktigt fortsätta med verksamhetsdriften och hålla fartyget flytande.

Om huvuddäcket inte byts ut kommer däcket att fortsätta att ruttna och provisorisk lagning av däcket sker löpande. Inom en snar framtid kommer däcket att vara i så dåligt skick att det måste bytas av säkerhetsskäl. Kontoret bedömer att man kan fortsätta lappa och laga däcket i ytterligare 2-3 år. Däcket läcker vatten kontinuerligt och skadorna på övriga delar i fartyget ökar i takt med förfallet av däcket.

Enligt utförd statusbesiktning kommer renoveringen av skrovet behöva ske inom 5-8 år. Fartyget behöver vid något skede tas upp i torrdocka, för att skrovet ska blåstras samt rostangrepp på skrovet ska lagas och målas. Om renoveringen av skrovet skjuts fram längre i tiden, kommer kostnaderna att öka för renovering av skrovet.

Det löpande underhållsbehovet kommer att kvarstå över tid. Eftersom af Chapman olikt andra fastigheter konstant ligger i vatten, krävs ett helt annorlunda underhåll än fastighetskontorets övriga periodiserade underhåll. Löpande målning, lagning av kapell, underhåll av däck, lagning av tak med mera uppskattas till en utgift om cirka 1,5 mnkr per år. Vandrarhemsverksamheten som bedrivs och som stipuleras i arrendavtalet, har idag marknadsmässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna drift- och underhållskostnaderna.

Arrendavtalet med Statens Fastighetsverk (SFV) stipulerar att det endast får bedrivas vandrarhemsverksamhet i fartyget.

Tidigare beslut

- Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i december 2017 (Dnr 2017/435)
- Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i april 2018 (Dnr 2017/435)

Ärendets beredning

- Stadsmuseet har tillfrågats och godkänt tekniska lösningar löpande under utredningen.
- Samråd med funktionshinderrådet skedde under vintern och våren 2018.

Åtgärder

De tekniska förutsättningarna för att flytta af Chapman är starkt begränsade, därför planeras att samtliga arbeten i första skedet ska ske där fartyget ligger idag.

Renoveringen av af Chapman planeras att ske i två steg:

Steg 1 – Renovering av rigg

Renovering av fartyget föreslås ske enligt nedan:

Nedtagning och renovering av rigg där de översta trädelarna byts ut till stål likt övrig rigg. Återmontering av riggen.

Steg 2 – Renovering av däck

Renovering av fartyget föreslås ske enligt nedan:

Däcket byts ut till ett nyinköpt fartygsanpassat virke av Oregon Pine. Övrigt berört material ovan däck, som till exempel nagelbänkar och trädetaljer, renoveras också.

Hållbarhet och kvalitet

Materialvalen i projektet ska leda till lång hållbarhet och minimering av framtida underhåll.

Investeringens mål och syfte**Tidplan**

Projektet bedöms ha ett behov av genomförande inom ett 12-månaders tidsperspektiv, detta med anledning av att riggens säkerhet inte kan garanteras efter sommaren 2021.

Steg 1 – Renovering av rigg

Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	11 2020
Projektering slutförd	01 2021
Evakuering av hyresgäst	09 2021
Produktionsstart rigg	09 2021
Evakuering av hyresgäst	03-05 2022
Projektavslut	05 2022

Steg 2 – Renovering av däck

Projektering slutförd	01 2021
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	05 2021
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	06 2021
Utflytt hyresgäst	09 2022
Produktionsstart däck	09 2022
Återflytt hyresgäst	05 2023
Projektavslut	05 2023

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ekonomi

För redovisning av projektets ekonomi hänvisas till Bilaga 1.

Risk och möjligheter

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet:

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Skadestånd till hyresgästen vid uppehåll i verksamhet.	Hög	Inte inkluderat i prognos.
Oklar status på däcksplåten.	Hög	Skador på däcksplåten under däckets kan vara större än vad besiktningar har bedömt.

Kontorets analys

Konsekvens av varje steg:

Steg 1

Riggen renoveras. Vandrahemsverksamheten behöver stänga under totalt cirka 3 månader under vinterhalvåret 2021-2022.

Steg 2

Huvuddäcket byts ut i sin helhet. Vandrahemsverksamheten behöver stänga under 8 månader under vinterhalvåret 2022-2023.

Fartygets skrov renoveras om 5-8 år.

Kontorets rekommendation

Kontoret förordar beslut om steg 1, utifrån af Chapman unika historia som är nära sammanknuten med staden eftersom staden har tillhandhållit fartyget för vandrarverksamhet sedan 1949. Af Chapman har ett högt kulturhistoriskt värde då fartygets utsida visar ett tidstypiskt lastfartyg från industrialismens början. En förutsättning för fortsatt verksamhet är att beslut fattas om steg 2 under våren 2021.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till genomförandebeslutet för renovering av rigg i november 2020 (steg 1). Inriktningsbeslutet för renovering av däckets kommer att läggas fram i maj 2021 (steg 2).

Slut

Bilagor

1. Renovering av af Chapman. Reviderat inriktningsbeslut - ekonomi

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-10-08