

Handläggare
Peter Lundell
Telefon: 0735535533

Till
Fastighetsnämnden
2020-11-24

Renovering av rigg, af Chapman

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra renovering av rigg på af Chapman till en investeringsutgift 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 vandrarhem, 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. Kontoret kommer i steg 1 att renovera riggen. Arbetet med riggen kommer att genomföras under 2021-2022. Hyresgästen kommer att evakueras under tiden riggen demonteras respektive återmonteras.

När det kommer till renovering av däck, kommer kontoret att återkomma 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 handlingsplanen för renoveringen av af Chapman kommer fartygets skrov att genomgå renovering år 2027, som steg 3.

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. Vandrarhemsverksamheten som bedrivs och som stipuleras i arrendeavtalet har idag marknads-

mässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna underhållskostnaderna.

Uppgifter om ekonomi redovisas i Bilaga 1. Fastighetskontoret bedömer att investeringsutgifterna inte ryms inom den långsiktiga investeringsplanen för kommande år, varför tillskjutande av extra medel krävs för ett genomförande av renoveringen. Beslut om renoveringen förutsätter även justering av nämndens överskottsmål för att den bedömda negativa påverkan på driftnettot inte får konsekvenser för övrig verksamhet.

Bakgrund

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om 1 500 brutto-registerton 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 fastighetskontoret i uppdrag 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 handlingsplan för af Chapman:

- Steg 1: Riggen renoveras under perioden 2021-2022.
- Steg 2: Huvuddäcket byts ut på grund av att det finns risk för säkerheten samt vattenläckage till utrymmen under däck, genomförs under perioden 2022-2023
- Steg 3: Skrovet på fartyget renoveras inom en 5-8-årsperiod.

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

Tidigare beslut

- Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i december 2017 (Dnr 2017/435)
- Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i april 2018 (Dnr 2017/435)
- Reviderat Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i oktober 2020 (Dnr FSK2020/580)

Ärendets beredning

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

Åtgärder

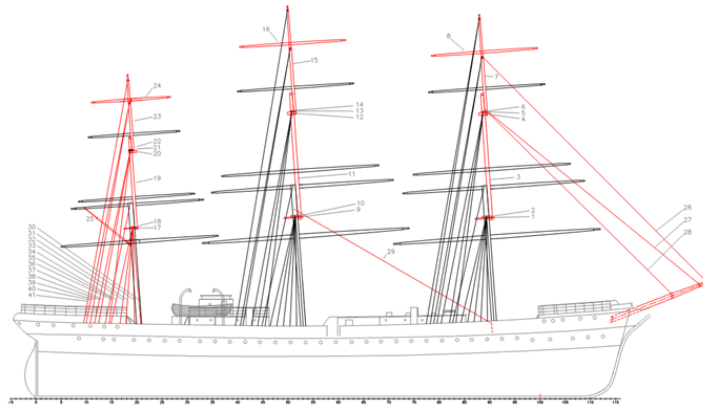
De tekniska förutsättningarna för att flytta af Chapman är starkt begränsade, därför planeras att samtliga arbeten i första skedet ska ske där fartyget ligger idag.

Renoveringen av af Chapman planeras att ske i flera steg där steg 1 är renovering av riggen.

De flesta delar i riggen är ursprungliga. Masttopparna tros vara i original från 1888, förutom den som byttes 1985. De tre masterna består var och en av tre sammankopplade stänger på höjden, den nedersta (undermasten) är i stål och är i behov av reparation. De två översta (märs och bramstång) med tillhörande plattformar som är i trä, kommer att bytas mot nya i stål för att minska underhåll och öka livslängden. De tvärgående rårna (bom), fem stycken per mast, är till största delen utförda i stål och kommer att repareras medan den översta som är i trä nytillverkas i stål. Statens maritima museer och Stadsmuseet har lämnat ett godkännande om byte från trä till stål.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



(Illustration av master- och riggdelar i rött, som ska bytas ut i renoveringsprojektet)

Bogsprötet, diverse andra bommar och beslag i trä samt stål kommer att repareras. Resterande riggdelar såsom vajrar, block, schacklar, rep och vantskruvar med mera kommer renoveras alternativt förnyas beroende på skick.

De delar som ska nyttillverkas kan prefabriceras efter de ritningar som tagits fram i projekteringen men det kommer krävas kunskap om traditionellt rigghantverk, varför de ursprungliga delarna kommer att användas som mall tillsammans med ritningarna.

Riggens totala vikt är beräknad till cirka 65 ton. Arbetena med riggen kräver tillgång till en stor kran med lyfthöjder på nästan 50 meter för att demontera och återmontera de högst placerade riggdelarna. Kajen på Skeppsholmen har inte tillräcklig bärighet för en så tung kran varför alternativa lösningar utreds. Det kommer att erfordras ett stort markområde för arbetena med den nedmonterade riggen.

Hållbarhet och kvalitet

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

Tidplan

Renoveringen av fartyget kommer att ske i 3 steg.

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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

Steg 3 – Renovering av skrov**Ekonomi**

För redovisning av projektets ekonomi hänvisas till Bilaga 1.

Risk och möjligheter

Riggen är både tung och lång och det krävs en tung lyftkran för att hantera riggen samt utrymme för att kunna utföra renoveringsarbetena på plats på Skeppsholmen.

Hyresgästen kommer att i detta skede störas i sin verksamhetsutövning två gånger under steg 1.

Plan för uppföljning

Projektet renovering av rigg kommer att slutredovisas i fastighetsnämnden under hösten 2022. Inriktningsbeslutet för renovering av däcket kommer att läggas fram i maj 2021 (steg 2).

Slut**Bilagor**

1. Renovering av rigg, af Chapman. Genomförandebeslut - ekonomi

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-11-10
Carina Jonsson, Avdelningschef	2020-11-10