

Handläggare
Peter Lundell
Telefon: 0735535533

Till
Fastighetsnämnden
2021-05-25

Renovering av däck HMS af Chapman

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Renovering av däck HMS af Chapman som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift redovisad i bilaga 1.

Sammanfattning

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om 1 500 brutto-registerton byggd i stål år 1888. Idag fungerar HMS af Chapman som vandrarhem, fast förtöjd vid Skeppsholmen mitt emot Gamla Stan. HMS af Chapman är blåklassad, vilket betyder att den bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Fullriggaren HMS af Chapman är i behov av att renovera däcket. Renoveringen är nödvändig för att upprätthålla säkerheten för såväl personal som besökare på fartyget.

Kontoret genomför för närvarande ett projekt på HMS af Chapman, renovering av rigg, som beräknas vara klart våren 2022.

Det löpande underhållsbehovet kommer att kvarstå över tid. Då HMS af Chapman, olikt andra förvaltningsobjekt, konstant ligger i vatten, krävs ett helt annorlunda underhåll än kontorets övriga periodiserade underhåll. Vandrarhemsverksamheten som bedrivs och som stipuleras i arrendavtalet har idag marknadsmässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna underhållskostnaderna.

Renovering av däck är tvunget att genomföras under åren 2022-2023. Hyresgästen kommer att behöva evakueras under renoveringen. Enligt handlingsplan kommer fartygets skrov att erfordra renovering 2027.

Projektets 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 utrustning 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 och 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 HMS af Chapman varit vandrarhem förtöjd vid Skeppsholmen i Stockholm. HMS af Chapman är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta kulturklassningen och innebär att hon bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

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

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

Kontorets utredning har resulterat i följande renoveringsbehov för HMS af Chapman:

- Riggen renoveras under 2021 och 2022, vissa trädelar behöver bytas ut mot stål. Genomförandebeslut dnr FSK 2020/580.
- Huvuddäcket behöver bytas ut på grund av att det finns risk för personalsäkerheten samt att fartyget läcker in vatten i utrymmen under däck, som nyttjas av hyresgästen. Renoveringen av däcket bör ske inom en 2-årsperiod, vilket detta beslut avser.
- Skrovet på fartyget behöver renoveras inom en 5-8-årsperiod.

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

Arrendeavtalet med Statens Fastighetsverk (SFV) stipulerar idag 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)
- Inriktningsbeslut rigg fattades av fastighetsnämnden i oktober 2020 (Dnr FSK 2020/580)
- Genomförandebeslut rigg fattades av fastighetsnämnden i november 2020 (Dnr FSK 2020/580)

Ärendets beredning

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

Beskrivning av projektet

Fartygets huvuddäck fortsätter att ruttna trots att det löpande sker provisorisk lagning av däck. Däcket läcker vatten kontinuerligt och skadorna på övriga delar i fartyget ökar i takt med förfallet av däck. Inom en snar framtid kommer däck att vara i så dåligt skick att det måste bytas av säkerhetsskäl. Kontoret bedömer att man kan fortsätta lappa och laga däck i ytterligare 1-2 år.

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 blästras 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. Då HMS af Chapman, olikt andra förvaltningsobjekt, konstant ligger i vatten, krävs ett helt annorlunda underhåll än kontorets 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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Vandrarhemsverksamheten som bedrivs och som idag stipuleras i arrendeavtalet, har marknadsmässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna drift-, underhålls- och kapitalkostnaderna.

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

Renoveringen av HMS af Chapman kommer ske i två steg:

Steg 1 – Renovering av rigg (Pågår, dnr FSK 2020/580)

Nedtagning och renovering av rigg där de översta trädelarna byts ut till stål likt övrig rigg. Återmontering av riggen. Projektet pågår och riggen planeras att demonteras under oktober 2021.

Steg 2 – Renovering av däck (Detta beslut)

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

Kontoret kommer göra en detaljerad undersökning för att hitta bra metoder och material för att säkerställa långsiktig hållbarhet och minimera löpande drift- och underhållskostnader.

Hållbarhet och kvalitet

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

Investeringens mål och syfte

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i:* I och med renoveringen kommer fartyget att bli säkrare och välskött samt att tillgängligheten till viss del kommer att förbättras där så är möjligt.
- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt och att Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö:* Renoveringen medger långsiktigt att verksamhet kan fortgå och även utvecklas. Fortsatt kommer HMS af Chapman vara en stolt blickpunkt för Stockholm.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Målet med projektet är att återskapa ett fartyg som uppfyller gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfyller moderna tekniska krav så väl som lagkrav.

Tidplan

Projektet bedöms ha ett behov av genomförande inom ett 12- till 18 månaders tidsperspektiv. Detta med anledning bland annat av att säkerheten för gästerna äventyras.

Steg 2 – Renovering av däck

| | |
|--|---------|
| Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden | 05 2021 |
| Genomförandebeslut i fastighetsnämnden | 09 2021 |
| Projektering slutförd | 12 2021 |
| Utflytt hyresgäst | 09 2022 |
| Produktionsstart däck | 09 2022 |
| Återflytt hyresgäst | 05 2023 |
| Projektavslut | 05 2023 |

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande renovering däck inte kommer vara möjligt att finansiera inom nämndens långsiktiga investeringsplan.

Risk och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som hög med anledning av:

- Fartygets
 - ålder
 - skick
 - oklar status på däcksplåten
 - kulturklassning
 - belägenhet i vatten
 - begränsad angöring till området landvägen med broar samt tätbebyggt område.
- Tillkommande evakueringslösning samt hantering av hyresgästen och påverkan på hyresgästen.
- Skadestånd till hyresgästen vid uppehåll i verksamhet.

Kontoret har påbörjat ett arbete med att minimera ovan risker och arbetet kommer färdigställas innan genomförandebeslut fattas.

Kontorets rekommendation

Kontoret förordar beslut om steg 2 utifrån HMS af Chapmans unika historia som är nära sammanknuten med staden, som ägt och förvaltats sedan 1949. HMS 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 däck i september 2021 (steg 2).

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|-------------------------------------|--------------|
| Anders Kindberg, Fastighetsdirektör | 2021-05-06 |
| Carina Jonsson, Avdelningschef | 2021-05-06 |