

Handläggare
Peter Lundell
Telefon: 0735535533

Till
Fastighetsnämnden
2021-12-14

Renovering av däck HMS af Chapman

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt Renovering av däck HMS af Chapman, 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, i vanliga fall fast förtöjd vid Skeppsholmen mitt emot Gamla Stan. För tillfället är af Chapman bogserad till ett varv på Beckholmen för renovering av rigg. 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 arrendeaftalet har idag marknadsmässiga hyror. Trots detta täcker inte hyresintäkterna underhållskostnaderna.

Renovering av däck är nödvändigt 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. 1908 såldes hon till Skandinavien, tjänade som skolskepp mellan 1915–1934 och är sedan 1949 i stadens ägo. Sedan dess har HMS af Chapman tjänat som vandrarhem, förtöjd vid Skeppsholmen i Stockholm. För tillfället är HMS af Chapman bogserad till varv på Beckholmen för renovering av rigg.

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.

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

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.

Fastighetsnämnden har tidigare gett kontoret i uppdrag att utreda hur, och i vilken omfattning, renovering av HMS af Chapman kan ske. Se rubrik Tidigare beslut.

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

- Riggen renoveras under 2021 och 2022 och vissa trädelar byts ut mot stål, i enlighet med genomförandebeslut från

2020-11-24 (dnr FSK 2020/580). HMS Af Chapman är för tillfället bogserad till varv under renoveringen.

- Huvuddäcket behöver bytas ut på grund av att det finns risk för personsäkerheten 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 renoveras inom en 4-7-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)
- Inriktningsbeslut däck fattades av fastighetsnämnden i maj 2021 (Dnr FSK 2020/580)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i dialog med nedanstående parter:

- Stadsmuseet kommer att medverka under genomförandet av däckrenoveringen.
- Samråd med funktionshinderrådet har skett.

Beskrivning av projektet

Renoveringen av HMS af Chapman sker i flera steg:

Renovering av rigg, pågår (dnr FSK 2020/580).

Renovering av däck

Fartygets huvuddäck fortsätter att ruttna trots att det löpande sker provisorisk lagning av däcket. Däcket läcker vatten kontinuerligt och skadorna på övriga delar i fartyget ökar i takt med förfallet av däcket. Projektgruppen har efter inriktningsbeslutet utrett och funnit

en felkonstruktion av däck som kommer att åtgärdas. Däcket byts ut till ett däck i kompositmaterial. Övrigt berört material ovan däck, som till exempel nagelbänkar och trädetaljer, renoveras och förnyas i originalmaterial.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens Miljöprogram 2020-2023, eventuella avsteg kommer att dokumenteras. Kontoret utreder olika metodval för renovering av bänkar och trädetaljer för att säkerställa långsiktig hållbarhet och minimera löpande drift- och underhållskostnader.

Investeringsmål och syfte

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

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.

Tidplan

Projektet bedöms ha ett behov av ett genomförande inom en 2-års period. Detta med anledning av att bland annat säkerheten för gästerna äventyras.

Preliminär tidplan renovering av däck

Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	december 2021
Evakuering hyresgäst	september 2022
Återflytt hyresgäst	maj 2023
Projektavslut	maj 2023

Ekonomi

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat att beloppen i

investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information. Projektekonomi redovisas därför separat i bilaga 1.

Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som hög med anledning av:

- Fartygets ålder, skick, oklar status på däcksplåten samt kulturklassning. En annan identifierad risk är den begränsade angöringen till området landvägen med broar samt ett tätbebyggt område.
- Tillkommande evakueringslösning samt hantering av hyresgästen och påverkan på hyresgästen.
- Skadestånd till hyresgästen vid uppehåll i verksamhet.

Kontoret har genomfört ett arbete med att minimera ovan risker avseende evakueringslösning och skadestånd genom att teckna ett avtal med hyresgästen. Identifierade risker har omhändertagits i projektets riskpeng.

Kontorets analys

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 renovering av däck.

Enligt tidigare inriktningsbeslut framgår att även en renovering av skrovet bör genomföras inom en 4-7 årsperiod.

Plan för uppföljning

Slutredovisning presenteras när projektet är avslutat.

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	2021-12-02
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-12-02