

Utlåtande 2005: RII (Dnr 328-3353/2004)

Genomförandebeslut om upprustning av fullriggaren af Chapman

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Upprustning av fullriggaren af Chapman till en investeringsutgift om 70,0 mnkr, godkänns.
2. Finansieringen av investeringsutgifterna för år 2005 och 2006 sker inom idrottsnämndens investeringsplan för 2005 och 2006 under förutsättning att en överenskommelse träffas med nuvarande hyresgäst.
3. Finansieringen av drift- och kapitalkostnader för år 2006 och 2007 får beaktas i samband med upprättande av kommande års budgetar.
4. Finansieringen av drift- och kapitalkostnader till följd av investeringen för den del som kan hänföras till den av hyresgästen förhyrda vandrarhemsdelen ska ske i form av hyresintäkter från och med inflyttningsdagen.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendet

Fullriggaren af Chapman ägs sedan 1947 av Stockholms stad och fartyget används idag som vandrarhem. Kommunfullmäktige beslutade den 22 september 2003 att godkänna fortsatt projektering av upprustningen av af Chapman. För ändamålet avsattes 2,0 mnkr. Idrottsnämnden fick i uppdrag att återkomma med ett fullständigt underlag för genomförandebeslut. Idrottsnämnden beslutade att för sin del godkänna och hos kommunfullmäktige hemställa om ge-

nomförandebeslut för upprustning. Investeringsutgiften beräknas uppgå till 70,0 mnkr.

Remisser

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att idrottsnämndens underlag och STF:s gästenkäter styrker behovet av en omfattande upprustning av fartyget. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna investeringsutgiften på totalt 70,0 mnkr. Stadsledningskontoret föreslår att finansieringen av investeringsutgiften för år 2005 och 2006 sker inom idrottsnämndens investeringsplan för 2005 och 2006 under förutsättning att överenskommelse kan fattas med nuvarande hyresgäst om villkoren.

Stadsledningskontoret anser att det kan finnas skäl att överväga hur staden skall finansiera projektets ökade drift- och kapitalkostnader. Ett alternativ är att boendevalternativet/lågprivarianten utgår och att hotellverksamheten riktas till en annan kategori av besökare.

Mina synpunkter

Af Chapman är ett viktigt och vida känt inslag i Stockholms stadsbild och har betydelse för turismen i staden. Fartygets skick är dock numera otillfredsställande och jag anser det således befogat att genomföra en upprustning så att fullriggaren kan bevaras för framtida generationer.

I över 50 år har fartyget använts som vandrarhem och sedan lång tid driver STF – Svenska Turistföreningen – verksamheten. Flertalet av de boende är unga och många är turister från utlandet. Som Sveriges huvudstad har Stockholm av naturliga skäl många turister. Detta är positivt dels eftersom det ökar vitaliteten i staden, dels eftersom det stärker stadens ekonomiska ställning, främst genom att ökat antal besökande skapar fler arbetstillfällen. Jag anser att Stockholm som turiststad ska ha ett brett utbud av hotellboenden och i detta ligger också att det ska finnas boende i de lägre prisklasserna. Af Chapman bidrar idag till turismen i Stockholm genom att vara ett spännande och billigt boendevalternativ.

Med hänsyn till att det på af Chapman har bedrivits en framgångsrik vandrarhemsverksamhet under så många år anser jag det angeläget att denna inriktning förutsätter. Tillsammans med den planerade upprustningen skapar detta goda förutsättningar för en fortsatt inriktning på god kvalitet och lågt pris.

Det är inte rimligt att hyresgästen skall finansiera ombyggnadskostnaden i sin helhet, vilket skulle få orimliga ekonomiska konsekvenser och leda till mångdubbla priser för boendet. Det är inte skäligt att hyresgästen finansierar åtgärder som är nödvändiga för fartygets fortlevnad och som inte hänger samman med vandrarhemsverksamheten. Sålides ska hyresgästen via hyran bekosta de investeringar som är att hänföra till vandrarhemsdelen. Även med tanke på hyresgästen är det alltså angeläget att kostnaderna för upprustningen kan hållas relativt låga. Om de legala förutsättningarna finns bör den tilltänkta sänkningen av däckets enligt min mening ej genomföras. Detta dels av ekonomiska och tekniska skäl men även för att det är av stor vikt att bevara skeppets ursprungliga gestaltning.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Mikael Söderlund* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. återremittera ärendet
2. därutöver anför följande.

Fullriggaren af Chapman är ett populärt och värdefullt inslag i Stockholms stadsbild. Det är av stor vikt att staden, helst tillsammans med andra aktörer, lyckas hitta en lösning som kan säkra en mångårig fortlevnad för fartyget och hennes placering vid Västra Brobänken på Skeppsholmen.

En upprustning måste göras pietetsfullt så att skeppets särskilda karaktär bevaras. af Chapmans speciella attraktionskraft som vandrarhem ligger just i fartygsmiljön och den tydliga maritima prägel. Den föreslagna upprustningen innehåller stora förändringar som innebär en kraftig förvanskning av fartyget. Detta är i sig skäl nog att återremittera ärendet för att se om det går att finna mindre ingripande upprustningsförslag.

Dessutom är finansieringsfrågan inte löst på det sätt som vi oppositionen tidigare efterlyst i idrottsnämnden. Stadens ekonomiska läge kräver att större ansträngningar görs för att hitta alternativa finansieringsformer som inte endast belastar skattebetalarnas kassa. Innan staden ensamt satsar 70 miljoner av skattebetalarnas medel bör ytterligare ansträngningar göras för att åtminstone delvis hitta andra finansieringskällor. Ärendet bör därför återremitteras med ett uppdrag att tydligare redovisa möjligheterna till en sådan lösning.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Upprustning av fullriggaren af Chapman till en investeringsutgift om 70,0 mnkr, godkänns.
2. Finansieringen av investeringsutgifterna för år 2005 och 2006 sker inom idrottsnämndens investeringsplan för 2005 och 2006 under förutsättning att en överenskommelse träffas med nuvarande hyresgäst.
3. Finansieringen av drift- och kapitalkostnader för år 2006 och 2007 får beaktas i samband med upprättande av kommande års budgetar.
4. Finansieringen av drift- och kapitalkostnader till följd av investeringen för den del som kan hänföras till den av hyresgästen förhyrda vandrarhemsdelen ska ske i form av hyresintäkter från och med inflyttningsdagen.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

ÄRENDET

Fullriggaren af Chapman byggdes i England år 1888. Af Chapman ägs sedan 1947 av Stockholms stad och fartyget används som vandrarhem. Vandrarhemsverksamheten drivs av Svenska Turistföreningen (STF) samordnad med verksamheten i Hantverkarskasernen på Skeppsholmen.

Kommunfullmäktige beslutade den 22 september 2003 att godkänna fortsatt projektering av upprustning av fullriggaren af Chapman. För ändamålet avsattes 2,0 mnkr. Idrottsnämnden fick i uppdrag att återkomma med ett fullständigt underlag för genomförandebeslut som innehåller en komplett redovisning med kostnads- och intäktsberäkningar på flera års sikt. Med denna utgångspunkt prövade således inte Kommunfullmäktige övriga delar i inriktningsbeslutet.

Idrottsnämnden beslutade den 24 augusti 2004 att för sin del godkänna och hos kommunfullmäktige hemställa om ett genomförandebeslut för upprustning av fullriggaren af Chapman. Investeringsutgiften beräknas uppgå till 70,0 mnkr, varav 2,0 mnkr avser projekteringskostnader. Nämnden begärde därutöver att kommunfullmäktige anslår 5,6 mnkr ökad kapitalkostnad i idrottsnämndens budget 2006.

Reservation anfördes av *Billy Öst m.fl.* (m) med instämmande av *Alf T Samuelsson* (kd) och *Caroline Silverudd Lundbom m.fl.* (fp), *bilaga 1*.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande av den 13 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Upprustningens huvudinnehåll

Fullriggaren af Chapman har sin speciella och största betydelse som ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden. Huvudmotivet för upprustningen är därför att säkra en mångårig fortlevnad för fartyget att kunna ligga kvar vid sin nuvarande plats invid Västra Brobänken på Skeppsholmen. Af Chapman har sedan hon förvärvades av staden 1947, alltid varit ett levande fartyg med verksamhet ombord. Enligt inriktningsbeslutet ska det så förbli med fortsatt vandrarhemsverksamhet.

Att ha uthyrningsverksamhet för boende året runt på ett fartyg ställer särskilda krav, inte minst från myndigheternas sida. Här gäller t ex samma regler som för hotell vilket innebär krav på god ventilation, ljudisolering, brandskydd, lägsta takhöjd osv. En del av dessa krav har inte kunnat uppfyllas tidigare men bör i samband med den föreslagna omfattande upprustningen tillgodoses. Arbetena får inte förändra fartygets exteriör utan målet skal naturligtvis vara att behålla de vackra proportionerna.

För att uppfylla dagens krav för bodelen föreslås en ökning av takhöjden i hytterna från nuvarande 205 till 240 cm. Detta kräver i sin tur en sänkning av trossdäck. I det arbetet ingår bl a en sänkning av ca 100 st tvärgående balkar som bär upp detta däck.

Att göra en exakt kostnads kalkyl för de arbeten som har med själva skrovet att göra är idag omöjligt eftersom vissa delar inte är åtkomliga för vare sig okulär besiktning eller mätning med instrument. Här har man dock med hjälp av de anlitade konsulterna och erfarenheter från andra fartygsrenoveringar (Pommern i Mariehamn och Viking i Göteborg) kunnat göra kvalificerade bedömningar som underlag för den kostnadsbedömning som redovisas nedan. Förvaltningen vet t ex från den senaste varvsuppläggningsavtalet af Chapman som skedde 1994 då man åtgärdade plåtarna i vattenlinjen, att fartygets plåtkvalité varierade på olika delar. Samma erfarenhet hade man i Göteborg vid upprustningen av barken Viking. Äldre stål har i regel en högre kolhalt och är därmed svårare att svetsa. Samtidigt rostar det mindre. Av det skälet är det lämpligt att begära in timpris på svetsning eftersom bransch-kunniga anbudsgivare känner till detta med risk för att anbudet kan innehålla reservationer och ingen vare sig beställare eller entreprenör är betjänt av ett undermåligt arbete. Även för fler åtgärdsområden är det viktigt att infordra å-priser på reglerbara mängder, volymer, timmar m.m, för att vid utvärderingen kunna få fram de ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.

Upprustningsbehovet är mycket omfattande och fordrar vad gäller de arbeten som skall utföras i skov och däck, uppläggning i torrdocka. Andra arbeten med rigg, inredning och tekniska installationer kan mycket väl utföras då fartyget ligger i vattnet på annan plats t ex vid en för ändamålet lämplig utrustningskaj. Rent teoretiskt skulle vissa arbeten t o m kunna ske på plats vid kajen på Skeppsholmen.

Upprustningsarbetena av fullriggaren af Chapman kan delas in i följande huvudarbeten:

- Bogsering av fartyget till varv och nedtagning av rigg
- Urlastning av befintlig barlast av sten samt borttagning av övre däck
- Borttagning av gammal inredning som skall ersättas samt installationer
- Blästring av befintligt skrov samt ersättning av skadade/undermåliga plåtar
- Läggning av ett nytt plåtdäck på huvuddäck samt rostskyddsbehandling och målning av detta samt skrovet invändigt. Iordningställande av avloppstankar mm i boten på fartyget samt ilastning av barlast av tackjärn.
- Återmontering av master samt läggning av nytt mellandäck 40 cm lägre samt påbörjad inredning av vandrarsdelensdel.
- Utvändigt målning av skrovet
- Sjösättning och bogsering av fartyget till utrustningskaj
- Läggning av nytt (tunnare) trädäck ovanpå plåtdäcket på huvuddäck samt återställande av inredningen på huvuddäck och slutförande av ny inredning mellandäck (vandrarsdelensdel).
- Montering och dragning av nya installationer för värme, vatten och avlopp samt el och belysning i fartyget i samband med inredningsarbetet
- Återmontering av resterande delar av riggen (samtliga rår, tågvirke mm)

- Återbogsring till Skeppsholmen för förtöjning och anslutning till VA, el och ny fjärrvärmeanslutning.

Vissa av dessa arbeten kan ske parallellt och kan med fördel upphandlas var för sig. Ett typiskt sådant exempel är framdragning av fjärrvärme till kajen på Skeppsholmen för senare anslutning till fartyget. Inredningen är också något som kan upphandlas separat liksom givetvis allt skrovarbete på varv. Läggningsarbetet på det nya trädäcket på det tillkommande plåtdäcket på huvuddäck är ett annat avgränsat arbete. Förvaltningen räknar med att utforma förfrågningsunderlaget på ett sätt som gör det möjligt att på ett optimalt sätt utnyttja de konkurrensfördelar som finns inom tillämpning av lagen om offentlig upphandling (LOU). Detta i syfte att få fram de ekonomiskt mest fördelaktiga anbuden med hänsyn till rådande omständigheter.

Sammantaget utgör upprustningen ett projekt där den totala kostnaden kommer att ligga över gällande gränsvärde som är 46,1 mnkr. Publicering skall därvid ske för alla tillhörande delar i EU:s databas TED vilket innebär att anbud även kan komma att lämnas av entreprenörer i andra länder.

Mål och syfte med projektet

Det huvudsakliga målet med upprustningen är en säkerställa en mångårig fortlevnad av fullriggaren af Chapman som samtidigt skall vara ett levande fartyg med verksamhet ombord i form av vandrarhem. Samtidigt som upprustningen sker utifrån fartygets förutsättningar finns delar som helt måste bytas samtidigt som fartyget idag inte uppfyller gällande krav för ett boende.

Upprustningen måste därför även innehålla en del ombyggnadsarbeten. Det gäller ökning av takhöjd, brandcellsindelning, krav på utrymningsvägar och larm mm. Idag sker uppvärmningen genom oljeeldade pannor som finns på fartyget. Detta är inte särskilt miljömässigt och förvaltningen har därför föreslagit en anslutning till fjärrvärmenätet som finns i angränsande fastigheter på Skeppsholmen.

Projektet innehåller i sig två motsatta målsättningar. Å ena sidan är det viktigt att behålla en fortsatt vandrarhems-/lågprishotellverksamhet med en prisbild som passar den målgruppen. Å andra sidan finns ett antal generella myndighetskrav som inte tar hänsyn till om ett boende sker i vandrarhem eller 3-stjärningt hotell. Detta påverkar naturligtvis upprustningskostnaden.

En jämförelse av olika boendekostnader idag för vandrarhem/lågprishotell i Stockholm visar en prisvariation från 190 kr/natt i sovsal till strax under 600 kr för ett dubbelrum. Enkelrum kostar från 375 – 485 kronor/natt. Idag är kostnaden för en icke medlem på af Chapman 255 kr/natt i dubbelrum exkl kostnad för lakan. Det innebär 510 kr för 2 personer. Som jämförelse kan nämnas att ett motsvarande dubbelrum på Vanadis Hotell på Sveavägen kostar 495 kr.

Om den planerade upprustningens kapitalkostnader skulle täckas av intäkter för verksamheten så skulle den kostnaden för en övernattnings behöva höjas kraftigt. För full kostnadstäckning ske så måste dagens kallhyra på 320 tkr höjas ca 8 gånger. Risken med en kraftig höjning av kostnaden för övernattnings ombord är naturligtvis att man tappar en stor del av målgruppen som idag frekventerar vandrarhemmet.

Av inriktningsbeslutet i kommunfullmäktige efterlyses en redogörelse över hur projektets drift- och kapitalkostnader skall finansieras, t ex delvis via hyra från STF. Några konkreta diskussioner kring denna fråga med STF har inte förts under arbetet med detta tjänsteutlåtande. STF har vid tidigare två informationsmöten (2002 och 2003) nämnt att man är beredd att betala 500 tkr i årshyra.

Med hänsyn till projektets omfattning bör enligt förvaltningen dock en anbudsupphandling av uthyrningen ske med inriktning på en fortsatt verksamhet som vandrarhem/lågprishotell. Förvaltningen återkommer i ett särskilt ärende till idrottsnämnden i frågan. En sammanställning av projektets driftkostnader framgår av bilaga 3. I bilagan har endast angivits dagens hyra och i övrigt hänvisat till framtida förhandling med hyresgästen. Driftkostnadsbilagan redovisar endast den totala driftkostnaden brutto dvs exklusive hyresintäkter.

Plan för åtgärder och prestationer

De prestationer som återstår efter ett genomförandebeslut är att sammanställa ett förfrågningsunderlaget, genomföra upphandlingen, träffa avtal med de av idrottsnämnden utsedda entreprenörerna, utse byggleddare/kontrollant, kvalitets- ansvarig och miljöansvarig. I bilaga 1 redovisas när olika aktiviteter sker under projektets totala genomförandetid.

Tidplan, organisation samt ansvarsfördelning

Den nu reviderade planen innebär i förhållande till den plan som togs fram våren 2002, en framflyttning av projektet med ett år. Entreprenadarbetena kommer enligt den föreslagna tidplanen att starta i maj/juni 2005 jämfört med den ursprungliga planens september 2004. Vissa arbeten är betydligt bättre att utföra under sommarhalvåret. Dessutom är väderförutsättningarna vid en eventuell längre bogsering till ett varv långt från Stockholm säkrare på våren/sommaren än hösten.

Många arbeten kan lämpligen utföras parallellt. En tydlig uppdelning i förfrågningsunderlaget görs dock mellan sådant som måste utföras medan fartyget är upplagt i torrdocka och sådana arbeten som lika väl kan utföras på annan plats t ex vid utrustningskaj. Det senare gäller t ex hela inredningen på mellandäck med iordningställande av vandrarhemsdelen och mycket av installationsarbetet.

Nya inredningsdelar kan även tillverkas på annan plats för senare montering medan plåtarbeten svetsning, blästring av skrovet invändigt och utvändigt samt målning pågår i torrdocka. Andra arbeten kan också ske parallellt, t ex upprustningen av riggen men blästring och målning av master och rår samt framdragning av kulvert för fjärrvärme till anslutningspunkt vid kajen på Skeppsholmen. Det bör även ges möjligheten för anbudsgivare att lämna alternativa förslag till lösningar. I förfrågningsunderlaget kommer att anges hur den färdiga produkten skall se ut samt vilka krav på funktion, kvalitéer, material, mängder och volymer etc som gäller för de olika uppdragen.

Projektet genomförs i den projektorganisationsform och enligt den ”projektledningsinstruktion” som förvaltningen tillämpar vid större investeringsprojekt.

Det innebär att ett program har tagits fram som underlag för projektering och kalkylarbete av en programgrupp som därefter övergått att vara en projektgrupp.

Projektgruppen samordnas av en projektledare. Bemanningen i gruppen varierar allt efter behov. Projektgruppen rapporterar till förvaltningens styrgrupp som också tar beslut vid eventuella avvikelser som inryms inom tidigare tagna beslut (inriktningsbeslut, genomförandebeslut och upphandlingsbeslut). Under förutsättning av godkänt genomförandebeslut fördelas projektansvaret på beställarsidan enligt följande:

Beställare: IdF:s styrgrupp för beslutade investeringar och större underhållsprojekt

Förvaltningens ombud: Lennart Andreasson

Projektledare: Kaj Stendahl (teknik), Stefan Båmstedt (ekonomi)

Samordningsansvarig i projektgruppen: Stefan Båmstedt

Byggläda och kontrollant: Extern konsult

Kvalitetsansvarig enligt PBL: Extern konsult

Miljöansvarig: Extern konsult

Föreslagen finansiering samt investerings- och driftkalkyler

I förvaltningens verksamhetsplan för 2004 finns inom ramen för planeringsprojekt avsatt 68 mnkr för 2004. Tillsammans med de 2 mnkr som redan anslagits i 2003 års verksamhetsplan utgör detta den budget på 70 mnkr som angivits i inriktningsbeslutet. Som angavs inledningsvis föreslås en kvalitetshöjning av projektet jämfört med tidigare förhållanden med hänsyn till den framtida vandrarhemsverksamheten och gällande myndighetskrav. Det gäller t ex ökning av takhöjden i vandrarhemsdelen. I övrigt vad gäller standard mm så har förvaltningen utifrån fartygets förutsättningar följt de krav som olika myndigheter idag ställer på en anläggning som utnyttjas för bostadsändamål under hela året.

I den redovisade investeringskalkyl i bilaga 2 framgår hur den beräknade kostnaden på 70 mnkr är fördelad på olika ingående delar i projektet. I den redovisade driftkalkylen i bilaga 3 redovisas projektets beräknade årskostnader brutto. Några konkreta hyresdiskussioner har inte förts.

Mot bakgrund av projektets stora omfattning och höga investeringskostnader, föreslår förvaltningen att hyresverksamheten konkurrensutsätts. Detta innebär med största sannolikhet en väsentlig höjning av den hyra som idag betalas. Av denna anledning redovisas ingen antagen nettokostnad i driftkalkylen utan bara den bruttokostnad inklusive kapitalkostnader år 1 som ett genomförande av upprustningsprojektet medför.

Dagen hyresintäkt på drygt 320 000 kr per år innebär att förvaltningen endast till en mindre del får täckning för den årliga driftkostnadsökning som investeringen medför i form av kapitalkostnader. Skulle detta inte förändras radikalt, måste staden täcka större delen på annat sätt, vilket för idrottsnämndens del normalt betyder anslagsfinansiering.

Nuvarande hyresavtal med STF från 1992 löper t o m 2007-09-30 med en uppsägningstid på 2 år. Sker ingen uppsägning förlängs avtalet med 5 år för var gång.

En uppsägning kommer givetvis att göras så snart som ett genomförandebeslut om upprustningen har fattats.

Projektets huvudsakliga mål är att för många år framåt säkerställa af Chapmans alldeles speciella betydelse för stadsbilden och att med en fortsatt vandrarhemsverksamhet också behålla ett levande fartyg. Detta i sin tur bidrar till att göra Stockholm till en attraktiv evenemangsstad för den målgrupp som söker ett billigare och annorlunda turistboende.

Miljökonsekvenser och uppföljningsplan för projektet

Någon ökad påverkan på den lokala miljön kommer inte att ske. Genom att den lokala uppvärmningen med oljepanna föreslås ersättas med fjärrvärmeuppvärmning kommer i stället en förbättring att ske vad gäller utsläpp till luft.

Vid valet av material mm är det nödvändigt att ta hänsyn till att det trots allt handlar om ett fartyg. Några exotiska trädslag typ teak och mahogny kommer inte att användas trots deras tålighet i marin miljö. Huvuddäcket kommer att beläggas med Oregon Pine eller som alternativ långsamvuxen Norrländsk fur. Pris skall anges på båda i anbud. Brandskyddskraven påverkar också materialvalet. En del av det befintliga materialet och inredningen kommer att tas om hand för att återanvändas. Det gäller t ex hela det akte s.k. Gunrummet. I förfrågningsunderlaget kommer att ställas tydliga krav på slitagetålighet, skötsel- och underhållsbarhet mm som skall uppfyllas oavsett materialval.

Vad gäller uppföljningsplanen för projektet så kommer förvaltningen löpande att följa arbetet. Projektledaren/na har till sin hjälp en kontrollant och byggledare som också är kvalitetsansvarig (enligt PBL) och eventuellt även miljöansvarig. Byggmöten bör hållas minst var 14:e dag och redovisning ske till förvaltningens styrgrupp genom projektledaren. En löpande rapportering av eventuella avvikelser och behov av ändringar sker också. Projektets fortskridande kommer också att rapporteras till nämnden i samband med tertiärrapporter och årsberättelser.

Risk- och osäkerhetsbedömning för projektet

Ett projektet som detta innehåller naturligtvis risker och en hel del av osäkra faktorer. Erfarenheterna från de referensprojekt förvaltningen följt upp (barken Viking i Göteborg och barken Pommen i Mariehamn) visar att slutkostnaden blev högre än vad som ursprungligen kalkylerades. Dessa erfarenheter har dock förvaltningen redan tagit hänsyn till i föreliggande kalkyl för af Chapman. Vissa t delar av skrovet inte varit åtkomliga för besiktning pga barlasten. Kvaliteten på fartygets stål varierar vilket kan innebära en del problem vid t ex svetsning.

Förvaltningen kommer i förfrågningsunderlaget att begära separata mängd- och åpriser på en mängd arbetsuppgifter. Därigenom kommer kostnaden per timme, per kvadratmeter, löpmeter, kilo etc att vara känd innan avtal träffas med den eller de entreprenörer som lämnar fördelaktigaste anbudet.

Som beställare vet förvaltningen idag inte hur intresset kommer att bli från olika varv att lämna anbud. Hur kommer t ex ett eventuellt anbud från ett polskt varv att se ut jämfört med ett från ett varv i Göteborg, Åbo eller Stockholm. Detta är en av de osäkerhetsfaktorer som kommer att vara dolda fram till anbudsöppningen. Det kan

därför vara vanskligt att ange hur lång tid som utvärderingen kan ta. Detta kommer förvaltningen att ta slutlig ställning till efter ett genomförandebeslut. Då kommer man samtidigt att bestämma hur förfrågningsunderlaget skall se ut med tanke på olika entreprenaddelar, alternativa lösningar etc.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Idrottsförvaltningen redovisar i detta tjänsteutlåtande ärende ett underlag för genomförandebeslut för en upprustning av fullriggaren af Chapman. Trots att vissa delar av fartyget inte har kunnat besiktigas och närmare kontrolleras, anser förvaltningen att underlaget ändå är godtagbart för att kunna upprätta en investeringskalkyl. Eftersom upprustningen av ett större fartyg kan liknas vid en ROT-renovering av en byggnad där allt inte är känt från början innan man börjar riva upp golv och väggar, får man räkna med vissa överraskningar. Detta har man tagit hänsyn till i kalkylen. För oförutsett och tillkommande arbeten tas upp 17%.

Förvaltningen föreslår mot bakgrund av redovisningen i detta tjänsteutlåtande att idrottsnämnden för sin del godkänner redovisning och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för erhållande av genomförandebeslut som innebär att idrottsnämnden dels får ta i anspråk 70 mnkr inkl tidigare nedlagda kostnader av ramen för planeringsprojekt och dels i driftbudget för 2006 tillförs erforderlig del av kapitalkostnaden på 5,6 mnkr för år 1. Övriga kostnader för drift och underhåll inryms i förvaltningens nuvarande (2004-års) driftbudget.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 28 januari 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Idrottsnämnden beslutade 22 juni 2004 att för sin del godkänna och hos kommunfullmäktige hemställa om ett genomförandebeslut för upprustning av fullriggaren af Chapman. Investeringsutgiften beräknas uppgå till 70,0 mnkr, varav 2,0 mnkr avser projekteringskostnader. Nämnden begärde därutöver att kommunfullmäktige anslår 5,6 mnkr ökad kapitalkostnad i idrottsnämndens budget 2006. Nämnden föreslår att hyresverksamheten skall konkurrensutsättas.

Enligt stadsledningskontoret styrker idrottsnämndens underlag och STF:s gästänkäter behovet av en omfattande upprustning av fartyget. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna investeringsutgiften på totalt 70,0 mnkr. Kontoret anser dock att det kan finnas skäl att överväga hur staden skall finansiera projektets ökade drift- och kapitalkostnader. Stadens uthyrningsverksamhet skall inte subventioneras, hyran skall således vara marknadsmässig. Detta innebär att hyresverk-

samheten på af Chapman måste grunda sig på en marknadsmässig bedömning och att drift- och kapitalkostnaderna så långt det är möjligt skall intäktsfinansieras, vilket dock inte kan uppnås förrän efter det att nuvarande hyresavtal har upphört, d.v.s. fr.o.m. 1 oktober 2007.

Några ytterligare medel än de som anvisas i budget för ökade drift- och kapitalkostnader kan idrottsnämnden inte räkna med för närvarande. Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige skall besluta att ökade drift- och kapitalkostnader får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar.

Ärendets beredning

Idrottsnämnden har den 22 juni 2004 beslutat godkänna förvaltningens förslag till upprustning av af Chapman. Nämnden beslutade att godkänna projektering för i ärendet angivna åtgärder inom en total kostnadsram av 70,0 mnkr. Nämnden begärde därutöver att kommunfullmäktige anslår 5,6 mnkr ökad kapitalkostnad i idrottsnämndens budget 2006.

Kommunstyrelsen har remitterat ärendet till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen. Då ärendet inte har varit fullständigt utrett har kompletterande uppgifter begärts in från förvaltningen av finansavdelningen.

Bakgrund

Fullriggaren af Chapman byggdes i England år 1888. Af Chapman ägs sedan 1947 av Stockholms stad och fartyget används som vandrarhem. Vandrarhemsverksamheten drivs av Svenska Turistföreningen (STF) samordnad med verksamheten i Hantverkarskasernen på Skeppsholmen.

Kommunfullmäktige beslutade den 22 september 2003 att godkänna fortsatt projektering av fullriggaren af Chapman. För ändamålet avsattes 2,0 mnkr. Idrottsnämnden fick i uppdrag att återkomma med ett fullständigt underlag för genomförandebeslut som innehåller en komplett redovisning med kostnads- och intäktsberäkningar på flera års sikt. Med denna utgångspunkt prövade således inte Kommunfullmäktige övriga delar i inriktningsbeslutet.

Ärendet

Idrottsnämndens tidigare inriktningsbeslut innebär bl.a. att staden skall behålla fartygets som ett "levande" fartyg med vandrarhemsverksamhet/lågprishotell som en viktig del. Det underlag som föreligger utgår ifrån detta inriktningsbeslut.

Upprustningsarbetena av fullriggaren af Chapman kan delas in i följande huvudarbeten:

- Bogsering av fartyget till varv och nedtagning av rigg.
- Urlastning av befintlig barlast av sten samt borttagning av övre däck.
- Borttagning av gammal inredning som skall ersättas samt installationer.
- Blästring av befintligt skrov samt ersättning av skadade/undermåliga plåtar.

- Läggnig av ett nytt plåtdäck på huvuddäck samt rostskyddsbehandling och målning av detta samt skrovet invändigt. Iordningställande av avloppstankar mm. I botten på fartyget samt ilastning av barlast av tackjärn.
- Återmontering av master samt läggning av nytt mellandäck 40 cm lägre samt påbörjad inredning av vandrarskrovet.
- Utvändig målning av skrovet.
- Sjösättning och bogsering av fartyget till utrustningskaj.
- Läggnig av nytt (tunnare) trädäck ovanpå plåtdäcket på huvuddäck samt återställande av inredningen på huvuddäck och slutförande av ny inredning mellandäck (vandrarskrovet).
- Montering och dragning av nya installationer för värme, vatten och avlopp samt el och belysning i samband med inredningsarbetet.
- Återmontering av resterande delar av riggen (samtliga rår, tågvirke mm)
- Återbogsering till Skeppsholmen för förtöjning och anslutning till VA, el och ny fjärrvärmeanslutning.

Kompletterande uppgifter inhämtade av stadsledningskontoret

Vandrarskrovet har totalt 293 bäddar varav 137 bäddar finns på båten. Efter planerad upprustning kommer antalet bäddar på båten att minska från 137 till 110 bäddar. Enligt STF prognos beräknas antalet gästnätter uppgå till totalt 86 500 år 2004, varav 36 000 gästnätter avser af Chapman. Beläggingsgraden är i genomsnitt ca. 80 % för hela året. Under högsäsong mellan 1/7 och 15/9 har vandrarskrovet mycket hög beläggning.

Enligt STF har besöksutvecklingen varit negativ, organisationen bedömer att detta bl.a. beror på missnöje med framförallt fartygets våtutrymmen och att fartyget haft problem med vattenläckage in i hytter och sängar. Enligt STF är det i huvudsak ungdomar yngre än 25 år som besöker vandrarskrovet. Under perioden oktober 2003 – september 2004 var ca. 60 % internationella gäster.

Syftet med upprustningen

Upprustning syftar till att fartyget under överskådlig tid, minst 50 år, skall fortsätta att vara blickfång och symbol för Stockholm och fartyget skall också fortsätta att vara vandrarskrovet.

Investeringsutgift

Enligt tidplanen kan bortforsling till varv och demontering av däck och inredning mm påbörjas tidigast fyra månader efter att genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Vissa arbeten kan ske parallellt och upphandlas var för sig. Huvuddelen av arbetena t ex skrovarbeten sker under 2005 medan huvuddelen av montering av ny inredning sker 2006. Utgifterna kommer utifrån denna tidplan att fördelas enligt följande.

<i>Arbeten som utförs 2005</i>	<i>25,0 mnkr</i>
<i>Arbeten som utförs 2006</i>	<i>43,0 mnkr</i>
Summa	68,0 mnkr

Därutöver tillkommer projekteringskostnader om 2,0 mnkr.

För hotell- och pensionatsverksamhet anser Boverket och Räddningsverket att den skäligen brandskyddsnivån skall ställas i relation till byggnadsverkets tekniska utförande, behovet av snabbt ingripande och andra lokala omständigheter. I hotell med minst nio gästplatser eller fem rum ställs krav på att varje hotellrum är placerad i en egen brandcell, två av varandra oberoende utrymningsvägar, utrymningslarm och larmknappar, vägledande markering samt ytskikt av godkänd brandteknisk klass.

I Boverkets författningssamling BFS 2002:19 anges att rumshöjden i bostads- och arbetsrum skall vara minst 2.40 m. För delar av rum får angiven höjd understigas, dock inte till lägre än 2.10 m. För af Chapmans del så varierar höjden i hytterna mellan 1.95 m och 2.05 m och tillgodoser därför inte en minimikravet. Vilket innebär att man måste sänka mellandäcket för att kunna uppfylla huvudkravet. Boverkets byggregler BBR 5:653 står att läsa att luftbehandlingsinstallationer skall utformas så att ett tillfredsställande skydd mot spridning av brandgas mellan brandceller erhålls, vilket innebär brandspjäll i ventilationskanalerna vid varje brandcell/hytt.

Ombyggnaden av vandrarhemsdelen inklusive anpassning till krav för boende enligt redovisningen ovan beräknas till 14,3 mnkr.

Driftskonsekvenser

Idrottsnämnden yrkar om ökade budgetmedel med totalt 5,6 mnkr för ökade kapitalkostnader, helårseffekt. Därutöver tillkommer drift- och underhållskostnaderna som beräknas uppgå till 0,8 mnkr, vilket kommer finansieras inom nämndens budget. Totalt beräknas drift- och kapitalkostnaderna till 6,4 mnkr per år. Därutöver tillkommer mediakostnader på 0,4 mnkr som betalas av hyresgästen. Nämnden föreslår att hyresverksamheten skall konkurransutsättas och bedömer att det innebär en väsentlig höjning av den hyra som idag betalas.

Risk och osäkerhetsfaktorer

Erfarenheter från upprustning av exempelvis barken Viking i Göteborg har tagits tillvara och nämnden har tagit hänsyn till dessa i den föreliggande kalkylen för af Chapman. Vissa delar av skrovet har dock inte varit åtkomliga för besiktning p.g.a. barlasten, således kan en transport till ett varv som innebär bogsering i öppen sjö vara en risk. Idrottsnämnden kommer att låta en varvsexpert undersöka skrovet med avseende på dess möjligheter att bogseras längre sträckor innan publicering för anbudsupphandling sker. Visar det sig att riskerna är stora, kommer alternativet med mer avlägsna varv sannolikt inte att finnas med i förfrågningsunderlaget. Vilket innebär att det begränsar antalet varv som kan lämna anbud och således påverka kostnaderna.

Stadsledningskontorets synpunkter

Investeringsutgift

Kompletterande uppgifter inhämtade av stadsledningskontoret

Af Chapman har byggts om flera gånger under åren. Av det ursprungliga fartyget är det bara skrovet och riggen som är helt intakta. Det museala värdet är enligt idrottsnämnden uppfattning begränsat. Vilket talar för att man bör ha ett levande fartyg med verksamhet året om. Av den beräknade utgiften för investeringen beräknas den s.k. hotellanpassningen kosta 14,3 mnkr. Att ha uthyrningsverksamhet för boende året runt på ett fartyg ställer samma krav som för hotell vilket bl.a. innebär krav på god ventilation, ljudisolering, brandskydd, lägsta takhöjd etc. Samtidigt finns det krav att inte förändra fartygets exteriör vilket ställer särskilda krav på upprustningen.

Idrottsnämndens underlag för genomförandebeslut har utgått från ett fortsatt boende. Idrottsförvaltningen har inte föreslagit någon annan användning. Underhand har stadsledningskontoret diskuterat med idrottsförvaltningen om möjligheten att inte sänka mellandäck, vilket skulle minska investeringskostnaden något för den del som avser myndighetsåtgärder enligt ovan. Detta skall ställas mot att båten inte fortsättningsvis kan användas som vandrarhem. Fördelen med boendeanvändningen är att det finns bemanning dygnet runt och att risken för inbrott och skadegörelse minskar. Vidare mår träinredningen bättre av att båten är uppvärmt dygnet runt och ha god ventilation.

Investeringsutgiften för nödvändiga åtgärder för att säkra en mångårigt fortlevnad av fartyget beräknas uppgå till 51,2 mnkr, där ingår kostnader för upprustning av skrov, däck, rigg samt ny barlast av tackjärn.

Stadsledningskontoret samlade bedömning är att idrottsnämndens underlag, STF gästenkäter och den kompletterande diskussion som har förts med idrottsförvaltningen under utredningstiden styrker behovet av en omfattande upprustning av fartyget. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna investeringsutgiften på totalt 70,0 mnkr under förutsättning att överenskommelse kan fattas med nuvarande hyresgäst om villkoren. Först efter förhandlingar med STF kan idrottsnämnden fastställa tidplanen för upprustningen. Idrottsförvaltningen bedömer att upprustningsbehovet inte är akut och att en senareläggning av investeringen är möjlig. Stadsledningskontoret föreslår att finansiering av investeringsutgifterna för år 2005 och 2006 sker inom idrottsnämndens investeringsplan för 2005 och 2006 (beslutssats 1).

Driftkonsekvenser

Kompletterande uppgifter inhämtade av stadsledningskontoret

Ovanstående driftkalkyl har varit förmån för översyn av stadsledningskontoret då idrottsnämnden inte i sitt underlag redovisat för hur projektets drift- och kapitalkostnader skall finansieras, t.ex. via hyra från STF. Juridiska avdelningen har gjort en översiktlig bedömning och konstaterat att staden kan bedriva uthyrningsverksamhet men staden kan inte subventionera den. Hyran skall således vara marknadsmässig.

Stadsledningskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen gjort olika beräkningar på vilka effekter en konkurrensutsättning av hyresverksamheten kan få på nuvarande logipris. En prisjämförelse mellan några vandrarhem och lågprishotell i Stockholm har således genomförts.

Jämförelsepriserna per bädd och natt i dubbelrum ligger på ca 180-400 kr/person. För flerbäddsrum ligger priserna mellan ca 130 – 240 kr/natt/person. Att bo på STF vandrarhem af Chapman och Skeppsholmen kostar idag 255 kr/person/dygn i dubbelrum och 190 kr/person/dygn i flerbäddsrum. Konkurrensen bedöms som hård när det gäller lågprishotellverksamhet i Stockholm, vilket medför att dagens priser inte kan höjas alltför kraftigt.

Enligt nu gällande hyresavtal mellan staden och STF skall kallhyran motsvara 10 % av logiintäkterna. Nuvarande hyresgäst betalar idag en kallhyra som uppgår till 0,3 mnkr per år, vilket motsvarar 4 % av STF:s intäkter för vandrarhemsverksamheten på af Chapman. Stadsledningskontoret har därför tillsammans med idrottsförvaltningen gjort beräkningar på vilka effekter en konkurrensutsättning av hyresverksamheten kan få på nuvarande logipris vid en villkorsändring av hyresavtalet, dvs. att omsättningshyran sätts till 20-30 % av logiintäkterna. En sådan förändring av hyresförhållandet skulle innebära att logipriset skulle behöva höjas marginellt. Stadsledningskontoret bedömer att det finns utrymme för en sådan villkorsändring särskilt mot bakgrund av att dagens hyresgäst endast betalar 4 % i omsättningshyra. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att finansieringen av drift- och kapitalkostnader till följd av investeringen skall ske i form av hyresintäkter fr.o.m. 1 oktober 2007 och grunda sig på en marknadsmässig bedömning (beslutssats 3). Nuvarande hyresavtal med STF löper t.o.m. 2007-09-30 med uppsägningstid på 2 år. Sker ingen uppsägning förlängs avtalet med 5 år för var gång.

Av de kostnader som avser fastighetsdrift (0,8 mnkr i driftkonsekvensbeskrivningen se s. 5) i idrottsnämndens driftkalkyl avser 0,3 mnkr skötsel och teknisk tillsyn för vandrarhemsdelen. Stadsledningskontoret föreslår att även denna kostnad (0,3 mnkr) skall betalas av kommande hyresgäst.

Vid en ny kostnadsberäkning upprättad enligt självkostnadsprincipen för hotellanpassningen (14,3 mnkr) uppgår nettokostnaden för staden till noll kronor förutsatt att hyresgästen även svarar för skötsel och tillsyn av sin förhyrda del.

Drift- och kapitalkostnaden för resterande del av investeringsutgiften (dvs. den del av investeringsutgiften som avser upprustning att säkra en långvarigt fortlevnad av fartyget) uppgår enligt idrottsnämnden till totalt 4,4 mnkr per år, varav 4,1 mnkr avser kapitalkostnader. Några ytterligare medel än de som anvisas i budget för ökade drift- och kapitalkostnader kan idrottsnämnden inte räkna med för närvarande. Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige skall besluta att ökade drift- och kapitalkostnader för år 2006 och 2007 får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar (beslutssats 2).

Enligt stadens anvisningar för beslut, uppföljning och slutredovisning av investeringar och andra betydande projekt skall kommunfullmäktige tillställas ett underlag för nytt beslut om avvikelser avseende den totala nettoinvesteringen överstiger 20,0 mnkr.

Stadsledningskontoret anser att projektet inte kan behandlas utifrån normalfallet eftersom investeringen är betydande och upprustningen redan är mycket omfattande. Stadsledningskontoret anser därför att nämnden snarast skall informera kommunstyrelsen om upprustningsarbeten blir mer omfattande eller att investeringen blir dyrare än vad som anges i ärendet, 7,0 mnkr kan vara en riktlinje.

Bilagor:

1. Reservationer
2. Driftkalkyl brutto (exkl. hyresintäkter)
3. Innehåll i förfrågningsunderlaget
4. Exteriörbilder från fullriggaren af Chapman
5. Antal gästnätter vandrarhemmet af Chapman och Skeppsholmen
6. Interiörbilder från fullriggaren af Chapman.
7. Ritningar

RESERVATIONER M.M.

Idrottsnämnden

Reservation anfördes av Billy Östh m.fl. (m) med instämmande av Alf T Samuelsson (kd) och Caroline Silverudd Lundbom m.fl. (fp) med hänvisning till sitt förslag till beslut enligt följande.

1. återremittera ärendet och be förvaltningen att utreda en helt eller delvis annan finansiering av upprustningen, samt att därutöver anföras:

Fullriggaren af Chapman är ett värdefullt inslag i stadsbilden. Såsom förvaltningen skriver är det viktigt att säkra en mångårig fortlevnad för fartyget och att det kan ligga kvar vid sin nuvarande plats invid Västra Brobänken på Skeppsholmen. En upprustning på 70 milj kr är dock väldigt mycket pengar. Vi ser det dock som ytterst tveksamt att skattebetalarna ska stå för hela kostnaden. Förvaltningen bör därför ges i uppdrag att undersöka en åtminstone delvis annan finansiering av upprustningen.

Bilaga 2

Objekt/anläggning: Fullriggaren af Chapman			DRIFTKALKYL FASTIGHETSDRIFT	
			Datum för upprättande: 2004-08-10	
Lokalyta/hyresgrundande yta:	2 200	kvm	Kr/kvm	
Utvändig anläggningsyta:	0	kvm	Teknisk drift:	25 tekn.tillsyn + skötsel installationer
Totala driftkostnader år 1:	6 830	Tkr	Verks. drift:	0 verksamhetsdrift bet. av hyresgästen
Totala driftintäkter:	0	Tkr	Plan. underhåll:	140 fartyget och tekniska installationer
Anläggningens nettokostnad:	6 456	Tkr	Löp. underhåll:	50 - " -
Typ av anläggning:	Fullriggare		Elkostnad:	60 Betalas av hyresgästen
Ber. bokfört värde:	70 000	Tkr	Värmekostnad:	75 - " -
Kalkylränta:	5	%	Vatten o. avlopp:	35 - " -
Avskrivningstid rak:	33	år	Administration	35 inkl försäkringar 24 kr/kvm

Sammanställning av driftkostnader och intäkter	Kostnad kronor	Anmärkning
Kostnader		
Fastighetsknutna kostnader:		
fastighetsdrift, teknisk tillsyn	340 000	Tillsyn och skötsel 1000 tim/år
planerat underhåll	308 000	
löpande underhåll och rep	110 000	
administration och försäkring	77 000	Inkl höjd försäkringskostnad med 17%
kapitalkostnad år 1	5 621 212	Avskrivning 33 år, kalkylränta 5,0 %
Summa fastighetsknuten kostnad	6 456 212	
Mediakostnader för anläggningen:		
värme	165 000	Kostnad inkl avfuktare i nedre däck
vatten	77 000	
el	132 000	
Summa mediakostnad	374 000	Mediakostnader betalas av hyresgästen
Personalkostnader egen personal	0	Ingår i hyresgästens egen verksamhet
Diverse material mm	0	- " -
Köpta tjänster, städning mm	0	- " -
Kontorskostnader, telefon mm	0	- " -
Maskinhyror	0	- " -
Kostnad för larm, lås och bevakning	0	- " -
Summa verksamhetsdriftkostnad	0	Denna del ombesörjs helt av hyresgästen

Hyreskostnad inhyrd lokal:	0
- kostnader för vatten och el	0
- värmekostnad vid kallhyra	0
Summa hyreskostnader	0

Summa driftkostnader brutto 6 830 212

Intäkter

Hyresintäkter	?	Framtida hyresgästförhandlingar
Övriga hyresintäkter	0	(STF betalar idag 322 920 kr/år)
Avgifter och ersättningar	0	
Summa intäkter totalt	0	

Avgår hyresgästkutna kostnader för värme, VA och el

374 000

Kostnad idag, betalas av hyresgästen

Bruttokostnad drift och underhåll

6 456 212

Motsvarar 2 934 kr/kvm i kostnad för staden

d:\ driftkalkyl af Chapman aug-2004

Kalkylen redovisar en bruttokostnad för staden år 1 på 2 934 kr/kvm sedan avdrag gjorts för värme, vatten och el. Hyresgästen svarar själv för alla fasta och rörliga mediakostnader idag. Hur stor hyra som hyresgästen betalar avförs efter förhandlingar.

Innehåll i förfrågningsunderlaget

Med tanke på projektets omfattning och karaktär kommer förfrågningsunderlaget att delas upp i olika avsnitt där anbudsgivare kan lämna anbud på helheter eller separata delar. Vissa arbeten måste utföras på varv medan andra är lämpligare att utföra vid en utrustningskaj.

Olika arbeten kan också ske parallellt och på olika platser, t ex skrovarbeten och tillverkning av inredningsdetaljer, framdragnig av fjärrvärme på Skeppsholmen, utförande av ny landgång etc. Också renovering av olika inrednings- och utrustningsdetaljer som skall bevaras sker på olika platser och parallellt med annat arbete.

Olika avsnitt i förfrågningsunderlaget

1. Administrativa föreskrifter för projektets genomförande
2. Förberedande arbeten, nedtagning av rigg samt bogsering av fartyget till varv.
3. Varvsarbeten med urlastning av befintlig barlast i form av sten samt bortmontering av däcksoverbyggnad samt borttagning av övre däck/huvuddäck. Borttagning av gammal inredning som skall ersättas liksom gamla uttjänta tekniska installationer. Blästring av skrov samt ersättning av skadade/undermåliga plåtar. Invändig rostskyddsbehandling och målning, läggning av nytt plåtdäck på huvuddäck samt ilastning av tackjärn som ny barlast. Utförande av bärande stålkonstruktion (tvärbalkar) för mellandäck i nytt 40 cm lägre läge än tidigare. Ersättning av gamla avloppstankar och dragnig av nya ledningar för VA. Målning av fartygets skrov exteriört.
4. Montering av master och balansering av fartyget (med avseende på barlast) samt transport av fartyget till utrustningskaj.
5. Läggning av nytt mellandäck av trä samt nytt tunnare trädäck ovanpå plåten på huvuddäck. Montering av bibehållna sparade överbyggnadsdelar på huvuddäck (t ex det s.k. Gunrummet) samt utförande av ny inredning på mellandäck (vandrarhemsdelen) och nedre däck där ny användning av ytor skall ske.
6. Utförande av nya tekniska installationer för värme inkl undercentral för fjärrvärme, vatten, avlopp och el samt belysning i hela fartyget.
7. Montering av resterande delar av riggen såväl renoverade som nytillverkade delar. Montering av bevarade och vid behov renoverade utrustningsdelar på huvuddäck.

8. Målning av fartyget invändigt.
9. Återbogsring av fartyget till Skeppsholmen.
10. Yttre markentreprenad med framdragnin g av nya ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp till kajen vid Skeppsholmen.
11. Utförande av en ny handikappanpassad landgång vid ankringsplatsen på Skeppsholmen.
12. Förtöjning av fartyget vid Skeppsholmen och anslutning till nytt VA-system och fjärrvärme och funktionsprovning/besiktning.



Fullriggaren af Chapman lär vara världens mest fotograferade vandrarhem, vilket man också förstår och kan se vid ett besök på fartyget under turistsäsongen



De flesta byggnaderna på Skeppsholmen tillhör Statens fastighetsverk. Ett samarbete behöver t ex ske med dem då det gäller fjärrvärmeanslutning





Riggen är en viktig del på ett segelfartyg även om det inte seglar. Riggen omfattar såväl master som rår och alla stag och det tågvirke som behöves. För af Chapmans del är det väl bara seglen som saknas



Även om af Chapman inte är ett muséifartyg så är det naturligtvis viktigt att bevara delar som minner om gamla tider som här styrtrusning på poopdäck



Överbyggnaden på poopdäck ska naturligtvis också tas om hand för återmontering efter läggning av nytt däck



Med de gamla lastluckorna uppfällda får man en viss ventilation i fartyget. Luckorna fungerar också som utrymningsväg. Det hela ska givetvis ersättas med tekniska lösningar som uppfyller dagens krav.



Plåten i ytterskrovet är anfränt av tidens tand men tjock och med hög kolhalt vilket ger god beständighet mot rost. En ytbehandling och målning bör räcka



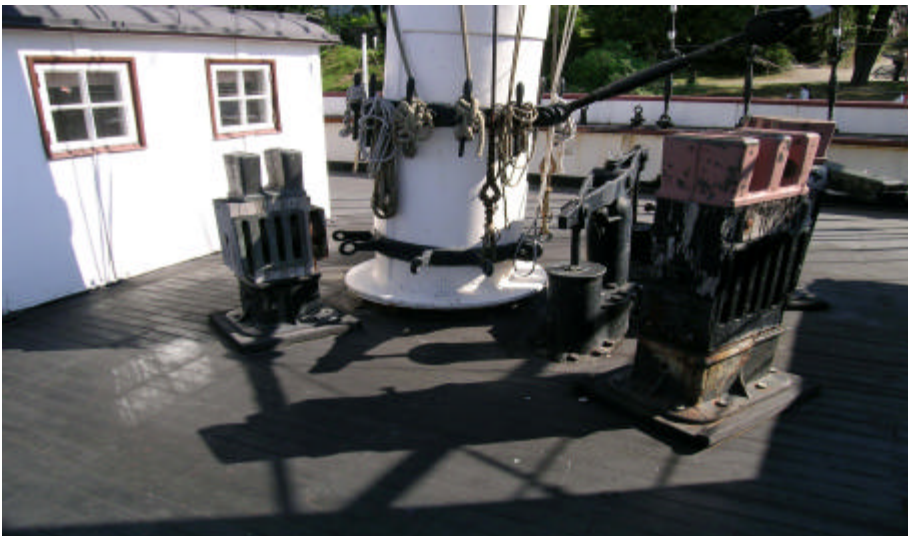
Mellan fartyg och kaj är det ca 10-12 meter. Positivt tycker många eftersom det förstärker intrycket av ett fartyg. Grundförhållandena styr även placeringen



Här visas röranslutningar för avloppet samt pålningen för landgången. Båddera ingår i upprustningsprojektet

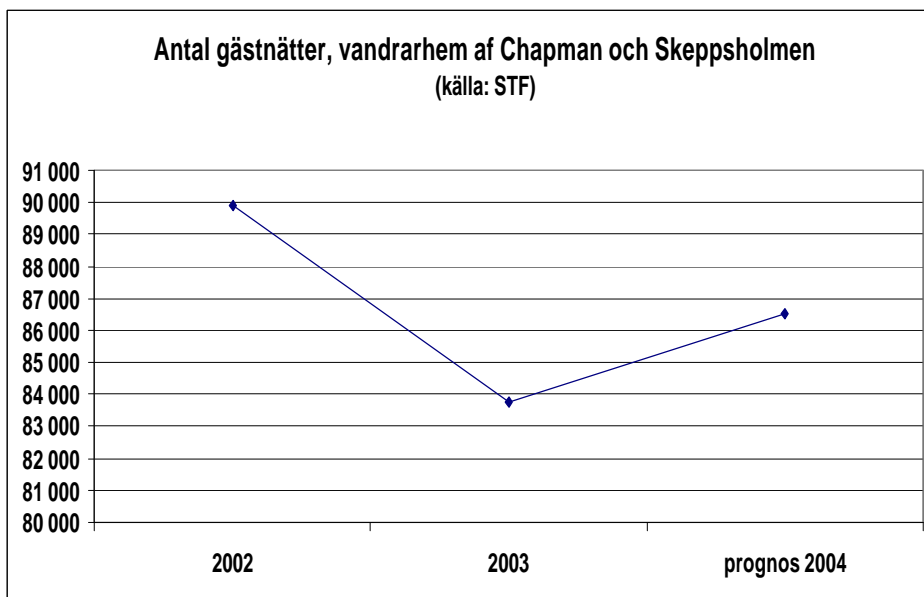


Även bogsprötet på fartyget behöver renoveras



Hur mycket av den gamla utrustningen ska man renovera?





Bilaga 6

Interiörbilder från fullriggaren af Chapman

Ombord på af Chapman finns 2-10 bäddhytter. Alla hytter har våningssängar. Dusch och toalett finns i korridoren.

