

**Handläggare**  
Jonas Mångs  
Telefon: 0850826985

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2022-08-23

## Utredning av HMS af Chapmans förutsättningar för en eventuell försäljning

Lägesrapport

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del lägesrapport avseende utredning av HMS af Chapmans förutsättningar för en eventuell försäljning.

### Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fullriggaren HMS af Chapman, ett känt landmärke som ligger förtöjd vid Skeppsholmen sedan 1949. HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om cirka 1 500 bruttoregister-ton, byggd 1888 i Whitehaven i England.

Fastighetskontoret har på uppdrag av fastighetsnämnden inlett en utredning avseende eventuell försäljning av HMS af Chapman. Detta i syfte att bidra till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser. För närvarande fungerar skeppet som ett vandrarhem och ingen kommunal verksamhet finns inrymd i fartyget.

Fartyget står även inför nödvändiga renoveringar avseende bland annat rigg och däck samt har över tid ett återkommande underhållsbehov.

Fastighetskontoret utreder nu möjligheten att finna en annan långsiktig ägare som kan garantera skeppets framtida underhåll samt kvarvarande på platsen.

I enlighet med utredningsuppdraget utreds även upplåtelseform, befintliga hyresvillkor samt vilka myndighetskrav som eventuellt krävs vid ombyggnation av fartyget om utredningen visar att annan verksamhet än nuvarande vandrarhem är aktuell.

Även behovet och möjligheten att bygga en platsbyggd docka runt fartyget har utretts. Där är bedömningen att det behovet inte finns då fartyget redan är beläget bredvid ett varv med en torrdocka.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fullriggaren HMS af Chapman som ligger förtöjd vid Skeppsholmen.

HMS af Chapman är en tremastad fullriggare om cirka 1 500 bruttoregister-ton, byggd i stål 1888 i Whitehaven i England för trafik på Australien. 1908 såldes hon till Skandinavien och tjänade som skolskepp 1915–1934. År 1934 togs HMS af Chapman ur aktiv tjänst.

År 1947 förvärvades hon av Stockholms stad och är sedan 1949 förtöjd vid Skeppsholmen och upplåten till Svenska Turistföreningen som vandrarhem.

HMS af Chapman har genomgått en omfattande renovering som inleddes i oktober 2006 och färdigställdes ett och ett halvt år senare, i april 2008. Renoveringen var förlagd till Musköbasen och skulle ursprungligen ta nio månader, men ändrades efter hand och renoveringstiden blev den dubbla.

Den 9 april 2008 lades HMS af Chapman åter vid Skeppsholmen. Trots nämnda renovering har HMS af Chapman ett renoveringsbehov återigen avseende bland annat rigg och däck samt över tid ett återkommande underhållsbehov.

### Tidigare beslut

I oktober 2021 fattade fastighetsnämnden beslut om att uppdra till fastighetskontoret att inleda en utredning avseende HMS af Chapmans förutsättningar för en eventuell försäljning.

### Mål och syfte

En utredning avseende HMS af Chapmans framtid i staden ska beakta vilka alternativ som kan bidra till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser.

## Beskrivning av projektet

### Inriktning på utredning

I fastighetsnämndens uppdrag ingår det att bedriva en aktiv och hållbar fastighetsförvaltning. Detta genom kontinuerlig försäljning av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget.

Det finns ingen kommunal verksamhet inrymd i fullriggaren HMS af Chapman, varför fastighetskontoret anser att en utredning avseende HMS af Chapmans framtid i staden bör initieras.

Utredningen syftar till att utreda möjligheterna till att finna en ny stabil ägare för HMS af Chapman. En ägare som garanterar långsiktighet, seriositet och värnar HMS af Chapmans betydelse som silhuett i stadsbilden och som publik tillgång för turistnäringen och stockholmarna.

Vidare bör utredningen undersöka förutsättningarna för HMS af Chapman att, under annan ägare, kvarvara på nuvarande plats sett till de olika förutsättningarna som står till hands. Bland annat nationalstadsparkens eventuella inverkan på verksamhetsutövande på platsen samt de avtalsförhållanden som behöver slutas för att säkerställa hennes kvarvarande på platsen. Utredningen bör även titta på möjligheten till eventuell placering i torrdocka likt Pommern i Mariehamn.

### Status i utredningsarbetet

Uppdraget om att utreda möjligheten att bygga en platsbyggd docka runt fartyget, likt Mariehamns stad gjort runt museifartyget Pommern, har konstaterats vara onödig. Anledningen till att denna åtgärd utfördes runt Pommern var för att slippa den riskfyllda bogseringen över öppet hav till närmaste torrdocka vid underhållsarbete. HMS af Chapman är belägen bredvid ett varv med en torrdocka och har således inte samma behov.

Fastighetskontoret har sonderat intresset på marknaden för att finna en annan långsiktig ägare som kan garantera skeppets framtida underhåll samt kvarvarande på platsen. Resultatet av detta är att varken Statens Fastighetsverk, Statens maritima museer eller annan långsiktig ägare visat något större intresse för att förvärva skeppet.

Fastighetskontoret utreder vilken upplåtelseform som ska användas vid kommande avtalskrivning samt ser över befintliga hyresvillkor.

Vidare analyseras vilka eventuella nya myndighetskrav som kan komma att krävas vid en ombyggnation.

Arbetet med uppdraget fortsätter primärt med att fastighetskontoret analyserar andra likvärdiga fartyg för att skapa en bättre bild av hur andra ägare förvaltar sådana typer av objekt.

Fastighetskontoret utreder även vilka andra typer av verksamheter som teoretiskt kan tillåtas på fartyget.

För närvarande fungerar skeppet som ett vandrarhem, en annan typ av verksamhet skulle kunna ha ett större mervärde för det populära närområdet. Detta skulle också kunna skapa en högre avkastning för en hyresgäst som därmed kan ges möjlighet till att bära en högre hyresnivå för att förbättra stadens resultat för HMS af Chapman.

### **Tidplan**

En utredning avseende HMS af Chapmans förutsättningar att eventuellt försäljas bedöms kunna färdigställas under 2022.

Det kommer under hösten att påbörjas ett byte av däck som planeras vara klart till våren 2023.

### **Slut**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-08-18
Lena Lien, Avdelningschef	2022-08-18