

**Handläggare**

Clas Westerberg

Telefon: 08 670 26 78

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB

2025-05-21

Hyresgäst Anpassning för Banijay Sweden AB i Magasin 3 Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner inriktningen för projekt 50298 *"INV HGA Banijay B1003 SH"*, det vill säga att hyresgäst anpassa i Magasin 3 till Banijay Sweden AB till en investeringsutgift om 59 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Styrelsen godkänner inriktningen för projekt 50289 *"INV ROT Garage + Ventilation M3 SH"*, det vill säga en anpassning av garage och ventilation som omfattar installation av komplett teknisk försörjning såsom ventilation, el, kyla, belysning, IT-infrastruktur, brand- och säkerhetssystem, samt ny rumsindelning och moderna ytskikt till en investeringsutgift om 49 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Projektet syftar till en fortsatt upprustning av Magasin 3 i Frihamnen med att anpassa lokalerna från arkiv till kontor.

Bakgrund

Magasin 3, beläget på basen av Frihamnspiren, se figur 1, och ägt av Stockholms Hamn AB, har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönklassad av Stadsmuseet i Stockholm. Byggnaden uppfördes på 1920-talet som lager

för Frihamnsverksamheten, se figur 2, men har under senare år omvandlats för att möta nya behov, se figur 3, 4.



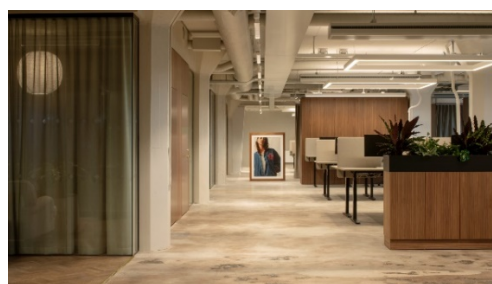
Figur 1, Magasin 3 i markerad cirkel



Figur 2, Magasin 3 ca 1926



Figur 3, Magasin 3 hösten 2024



Figur 4; Magasin 3 GANT hösten 2024

Sedan 2021, då Stadsarkivet och Riksarkivet avvecklade sin verksamhet i byggnaden, har Stockholms Hamnar arbetat målmedvetet med att fylla de vakanta ytorna på totalt 10 205 m². Det initiala arbetet har omfattat korttidsuthyrningar samt en djupgående utredning under 2022 om hur byggnadens specifika förutsättningar bäst kan tas till vara.

Utredningen visade att byggnadens framtida nyttjande med störst potential ligger i att anpassa den för kontor, studio- och utställningsverksamhet. Med sin massiva stomme, begränsade tillgång till dagsljus och få entréer, krävs dock omfattande anpassningar för att tillgodose moderna hyresgästers behov. Under de senaste åren har därför flera åtgärder genomförts för att

öppna upp byggnadens mittzon, skapa bättre entrélösningar, förbättra och öka ljusinsläppet, insatser som sammantaget skapat förutsättningar för långsiktiga uthyrningar.

Den första större hyresgäst Anpassningen gjordes för klädföretaget GANT AB, som nu är etablerat i byggnaden. Nästa viktiga etapp i förädlingsarbetet innebär att Banijay Sweden AB, ett av Sveriges största produktionsbolag för TV och media, flyttar in i den nedre delen av byggnaden. Uthyrningen omfattar totalt 3 545 m² och möjliggör en samlokalisering av bolagets kontorsverksamhet.

Banijay hyr idag lokaler i tre olika magasin i Frihamnen, genom avtal med både S:t Erik Markutveckling AB (Magasin 1 och 7) och Stockholms Hamn AB (Magasin 5). För att möta bolagets behov av effektiv samlokalisering och stärka deras långsiktiga närvaro i området har parterna enats om att samla verksamheten i Magasin 3. Det nya hyresavtalet som tecknas har en löptid på tio år och innebär att Banijay lämnar lokalerna i Magasin 1 och 5 cirka 1,5 år i förtid, med godkännande från respektive fastighetsägare.

Genom denna lösning förlänger Banijay sin närvaro i Frihamnen till minst 2036, samtidigt som Stockholms Hamnar fortsätter utvecklingen av Magasin 3 med stärkt projektavkastning och uthyrningsgrad. Avtalet minskar risken för långsiktig vakans och stärker områdets attraktionskraft för kreativa verksamheter, en strategi som ligger i linje med tidigare marknadsanalyser och bolagets ägardirektiv.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts under en nära dialog med Banijay Sweden AB under cirka två års tid, med målet att hitta en långsiktig lösning som möjliggör att bolaget stannar kvar i området. Dialogen har gett en djupare förståelse för hyresgästens behov och hur Magasin 3 successivt kan anpassas till modern kontorsverksamhet med kreativa inslag. Parallellt har Stockholms Hamnar projekterat för en ny ventilationslösning på våningsplanen under GANT, vilket också möjliggör fortsatt uthyrning av plan 0 och 1 efter Banijays

etablering. Stockholms Hamnar för samtidigt långt gångna dialoger med flera intressenter för dessa ytor. I samband med detta ges även möjlighet att genomföra reinvesteringar i byggnadens grundläggning och transportanordningar, i syfte att säkra den snart 100-åriga byggnaden och bevara den historia Magasin 3 bär med sig in i utvecklingen av de södra delarna av Norra Djurgårdsstaden.

Ärendet

Projektet/Genomförande

Projektet avseende hyresgäst Anpassningen för Banijay innebär en omfattande omvandling av en tidigare arkivlokal utan mekanisk ventilation eller annan teknisk infrastruktur, till en fullt anpassad kontors- och studiomiljö för mediaproduktion med kapacitet för cirka 350 personer. Det utgör en avsevärd ökning från tidigare nyttjande om fem personer i tidigare arkivverksamhet. Anpassningen omfattar installation av komplett teknisk försörjning såsom ventilation, el, kyla, belysning, IT-infrastruktur, brand- och säkerhetssystem samt ny rumsindelning och moderna ytskikt. Detta ställer höga krav på både projektering och genomförande, inte minst vad gäller logistik och samordning inom en kulturhistoriskt värdefull byggnad med pågående verksamhet.

I det samordnade reinvesteringsprojekt genomförs samtidigt åtgärder i byggnadens källarvåning där grundläggningen moderniseras och utmaningar kopplade till dagvattenhanteringen hanteras. Dessa åtgärder är centrala för att tekniskt framtidssäkra byggnaden. I ett mindre framtida projekt, med en budget under tio miljoner kronor, moderniseras också samtliga hissar för att möta de högre krav på provbelastning som följer av ett ökat personantal. Detta gynnar både befintliga och framtida hyresgäster.

För att möta kraven på luftkvalitet och komfort vid den ökade belastningen uppförs också i reinvesteringsprojektet två nya ventilationsrum i källarplanet, särskilt framtagna för att kunna försörja hela plan 0 till 2 utan att ianspråkta uthyrningsbar yta. Denna lösning skapar förutsättningar för

framtida uthyrningar av även plan 0 och 1 till verksamheter med liknande karaktär och lokalbehov som Banijay. Genom ovan nämnda reinvesteringar etableras en robust teknisk grund, vilket inte bara möjliggör aktuell uthyrning till Banijay utan också rustar byggnaden för fortsatt utveckling och ökad uthyrningsgrad på lång sikt. Även om framtida intäkter från dessa ytor ännu inte kan tillgodoräknas i kalkylen, skapar åtgärderna en stabil plattform för fortsatt stabil värdetillväxt, stadigt kassaflöde och resurseffektiv förvaltning.

Tidplan

Tidplanen för projektet är väl förankrad i både förvaltnings- och projektorganisationen och följer en tydlig struktur. Avtal med hyresgästen tecknades den 14 maj 2025 och gäller under förutsättning av styrelsens godkännande och genomförandebeslut. Projekteringen är påbörjad, och förberedande rivningsarbeten planeras till sommaren 2025. Själva entreprenaden för hyresgästpassningen av plan 2 är planerad att starta hösten 2025, förutsatt ett positivt genomförandebeslut, med målsättning att färdigställas under hösten 2026. Hyresgästen beräknas tillträda lokalen den 1 januari 2027. Stockholms Hamnar planerar att ta upp ärendet för ett genomförandebeslut till styrelsen under september 2025.

Risker

För att säkerställa ett effektivt genomförande av projektet har en riskanalys genomförts med fokus på genomföranderisker inom områdena produktion/kvalitet, tid och ekonomi. Tabellen nedan sammanfattar identifierade risker tillsammans med föreslagna åtgärder för att minimera eller hantera dessa. Riskhanteringen är en integrerad del av projektets löpande styrning och följs upp regelbundet i projektgruppen respektive styrgruppen.

Genomföranderisker	Kommentar
Produktion/Kvalitet	



Brister i bygglovshandlingar	Säkerställ kvalitet och inlämning av befintlig bygglovshandling. Täta uppföljningar med ansvarig bygglovshandläggare.
Försenat bygglov eller ändrade krav	Följ upp BBR-krav och dess konsekvenser i bygglov och projektering.
Otillräcklig miljöinventering	Miljöinventering utförs i tidigt skede.
Bristande samordning med hyresgäster	Regelbunden kommunikation och delaktighet med HG. Mailadresslista upprättas, GANT informeras i tidigt skede.
Störande arbeten påverkar pågående verksamhet	Bullrande moment (t.ex. golvslipning) planeras till semester, helger eller nattetid. Förberedande arbeten startar under sommaren.
Påverkan från tekniska installationer	Utredning av påverkan, därefter framtagande av åtgärdsförslag och etappindelning.
Bristande kvalitetskontroll	Besiktningsorganisation upphandlas från ramavtal. Besiktningsplan tas fram. Normerande besiktningar och förbesiktningar genomförs.
Bristfällig projektavgränsning	Projektet avgränsas tydligt vad gäller omfattning. Tydliga riktlinjer förs in i AF-del.
Tid	
Försenade leveranser	Identifiera leveranstider tidigt och utvärdera alternativa fabrikat/leverantörer.
Brist på framförhållning i upphandling	Väl tilltagen upphandlingstid i huvudtidplanen.
Otydlig eller ineffektiv tidplan	Tidplan följs upp och stäms av löpande i projektet. Arbetsberedningar planeras tidigt.
Försening i grovrivning eller bullrande arbeten	Grovrivning planeras till semester (v.26). Etappindelning underlättar arbetets start.
Störningar från garage/källararbeten påverkar övrig verksamhet	Garage etappindelas, buller- och dammskydd etableras, städning följs upp med entreprenör.

Ekonomi	
Budgetöverskridande	Kalkyleras mot tidigare projekt (Gant), med säkerhetsmarginal. Prognoser med marginal och kontinuerlig uppföljning på ekonomimöten för att i tidigt skede korrigera projektomfattning.
Oförutsedda kostnader från skillnader mot standard	Kalkyler tas fram för tillkommande kostnader jämfört med "Gant-standard".
Ej avtalad kostnadsfördelning	Kontrollera hyresavtal gällande kostnadsreglering.
Risk för kompensation till hyresgäster	Risk bedöms som låg. Det finns alternativa platser att erbjuda.

Miljö- och klimatkonsekvensanalys

Projektet anpassas motsvarande Miljöbyggnad iDrift med fokus på resurseffektivitet och låg miljöpåverkan. Återbruk prioriteras, där material som kan tillvaratas inom Stockholms Hamnars byggnadsbestånd inventeras och återanvänds i största möjliga utsträckning. Miljöaspekter beaktas även i projektering, bland annat genom tydliga krav på miljöprestanda och återbruk redan i upphandlingsdokumentationen. Eventuella miljörisker hanteras genom miljöinventering och, vid behov, saneringsåtgärder innan rivning eller ombyggnation påbörjas. De valda åtgärderna möjliggör ett varsamt återbruk av en kulturhistoriskt värdefull byggnad, vilket inte bara minskar klimatpåverkan i projektgenomförandet utan också stärker områdets identitet och sociala hållbarhet. Genom att anpassa fastigheten till nya användningsändamål tas dess fulla potential tillvara, vilket bidrar till ökad resurseffektivitet i förvaltningsskedet och en ändamålsenlig, kostnadseffektiv livscykel. Detta helhetsgrepp adresserar både miljömässiga, ekonomiska och kulturella aspekter.

Ekonomi

Hyresgästpassningen för Banijay uppgår till cirka 59 miljoner kronor och har beaktats i den preliminära investeringsbudgeten för Stockholms Hamnar



2026. Investeringskalkylen visar en överavkastning om cirka 2 miljoner kronor baserat på ett avkastningskrav om fem procent, inkluderat riskpåslag samt en proportionell fördelning om 30 procent av det separat reinvesteringsprojekt kopplat till garageåtgärder och ny ventilation. Kalkylen innehåller även säkerhetsmarginaler för högre operationella kostnader, ökade driftkostnader samt indexering av projektutgifter.

Reinvesteringsprojektet i Magasin 3 uppgår till cirka 49 miljoner kronor och har beaktats i Stockholms Hamnars preliminära investeringsbudget för 2026. I investeringskalkylen för hyresgäst Anpassningen till Banijay belastas projektet med 30 procent av reinvesteringskostnaderna, medan resterande 70 procent fördelas på framtida uthyrningar av plan 0 och 1. För dessa ytor förs redan långt gångna dialoger med två potentiella hyresgäster.

Stockholms Hamnar realiserar i samband med projektet en vakans i Magasin 5, preliminärt under Q2 2027. Samtidigt tecknas ett nytt hyresavtal med Banijay, som kommer att betala en högre hyra för en mindre yta, vilket stärker intjänningen per kvadratmeter. Uthyrningsarbetet för den kommande vakansen initieras omgående, med cirka två års framförhållning, i syfte att minska risken för långvarig vakans. Det är viktigt att beakta att projektet möjliggör att Banijay kan behållas både inom området och inom koncernen, vilket bidrar till att bolaget även fortsatt ligger under genomsnittet för vakansgraden på kontorslokaler i området.

En slutgiltig kalkyl kommer att presenteras i samband med genomförandebeslutet i september 2025.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Johan Wallén
Chef Marknad & Försäljning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2025-05-15
Johan Wallén, Chef Marknad och Försäljning	2025-05-15