

Handläggare

Clas Westerberg

Telefon: 08-670 26 78

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB

2025-09-03

Hyresgäst Anpassning i Magasin 3. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

Styrelsen godkänner inriktningen att hyresgäst anpassa i Magasin 3 till en investeringsutgift om 62,1 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 och visningslokaler.

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
1926*



Figur 2, Magasin 3 ca



*Figur 3, Magasin 3 hösten 2024
GANT hösten 2024*



Figur 4; Magasin 3

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 en ny hyresgäst flyttar in i den nedre delen av byggnaden, en uthyrning som omfattar totalt 5 240 m².

För fastighetsägaren innebär avtalet en stabil intäkt över hela löptiden, minskad risk för långsiktig vakans i Magasin 3 och en högre projektavkastning. Samtidigt bidrar flytten till att realisera ägardirektivet om

att utveckla och förädla bolagets fastigheter, vårda byggnader som har ett kulturhistoriskt värde och verka för en mångfald av verksamheten. Sammantaget är satsningen ett konkret steg mot att höja områdets attraktionskraft, både för besökare och för ytterligare kreativa företag, vilket ytterligare stärker värdet i den befintliga fastighetsportföljen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts under en nära dialog med hyresgästen under cirka ett års tid, med målet att hitta en långsiktig lösning för deras etablering i området. Dialogen har gett en djupare förståelse för hyresgästens behov och hur Magasin 3 successivt kan anpassas till modern utställningshall, process- och studioyta samt kontorsverksamhet. Tidigare har Stockholms Hamnar initierat projektering av en ny ventilationslösning för våningsplanen under GANT:s lokaler, det vill säga plan 0 till 2 i Magasin 3. Åtgärden syftade till att möjliggöra fortsatt uthyrning av dessa ytor efter Banijays hyresgäst Anpassning på plan 2, vilket nu realiseras genom uthyrningen till hyresgästen. I samband med detta har förutsättningar skapats för strategiska reinvesteringar i byggnadens grundläggning och vertikala transportanordningar. Dessa investeringar stärker den tekniska livslängden i Magasin 3 och möjliggör en hållbar utveckling av fastigheten, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden bevaras i enlighet med visionen för södra delen av Norra Djurgårdsstaden.

Ärendet

Projektet/Genomförande

Hyresgäst Anpassningen innebär en omfattande omvandling av en tidigare arkivlokal utan mekanisk ventilation eller annan teknisk infrastruktur, till en fullt anpassad utställningshall, fotostudior, personalutrymmen och kontorsverksamhet med cirka 60 personer och med möjlighet att välkomna upp till cirka 300 till 500 samtida besökare. Det utgör en avsevärd ökning från tidigare nyttjande om 15 personer i tidigare arkiv- och museiverksamhet. 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.

Tidplan

Tidplanen för projektet är väl förankrad i både förvaltnings- och projektorganisationen och följer en tydlig struktur. Avtal med hyresgästen tecknades den 7 augusti 2025 och gäller under förutsättning av styrelsens godkännande och genomförandebeslut. Projekteringen är påbörjad, och entreprenaden för hyresgästanpassningen av plan 0 resp. 1 är planerad att starta senhösten 2025, förutsatt ett positivt genomförandebeslut, med målsättning att färdigställas under sensommaren 2026. Hyresgästen beräknas tillträda lokalen den 1 september 2026. Stockholms Hamnar planerar att ta upp ärendet för ett genomförandebeslut till styrelsen under oktober 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 (Boverkets byggregler) och dess konsekvenser i bygglov och projektering.
Otillräcklig miljöinventering	Miljöinventering utförs i tidigt skede.
Bristande samordning med hyresgäster	Regelbunden kommunikation och delaktighet med hyresgäster. 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	Förberedande grovrivning utfördes juli-augusti 2025 för att minimera störningar för sittande hyresgäster.
Störningar från garage/källararbeten	Garage etappindelas, buller- och dammskydd etableras, städning följs upp med entreprenör.

påverkar övrig verksamhet	
Ekonomi	
Budgetöverskridande	Kalkyleras mot tidigare projekt (GANT), med säkerhetsmarginal. Prognoser med marginal och kontinuerlig uppföljning på ekonomimöten för att i tidigt skede korrigera projektomfattning. Synergier i sammanförd entreprenad med hyresgäst Anpassning för Banijay utreds.
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

Hyresgästanpassningen uppgår till cirka 61 miljoner kronor och har beaktats i den preliminära investeringsbudgeten för Stockholms Hamnar 2026. Investeringskalkylen visar en överavkastning om cirka 19 miljoner kronor baserat på ett avkastningskrav om fem procent, inkluderat riskpåslag samt en proportionell fördelning om 50 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.

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

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Johan Wallén
Chef Marknad och Försäljning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2025-08-21
Johan Wallén, Chef Marknad och försäljning	2025-08-21