

**Handläggare**

Clas Westerberg
Telefon: 08-670 26 78

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2025-12-10

Utbyte och modernisering av hissar i Magasin 3. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

Styrelsen godkänner genomförandet av utbyte av hiss 3, 4, 5 och 6 i Magasin 3 till en preliminär investeringsutgift om 11,4 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

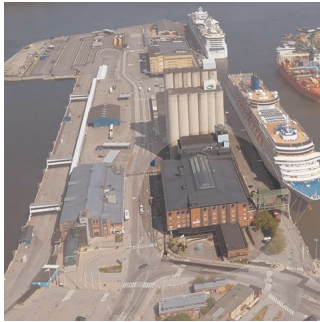
De befintliga hissarna i Magasin 3 har uppnått sin tekniska livslängd och uppfyller inte längre de krav som ställs på tillgänglighet, driftsäkerhet, hastighet och helhetsintryck i en byggnad som successivt omvandlas till moderna kontors- och publikytor. Hissarnas nuvarande prestanda är inte anpassad för den ökade personbelastning som följer av de genomförda och planerade hyresgäst Anpassningarna.

Utifrån genomförda tekniska besiktningar och driftrapporter föreslås ett komplett utbyte av hiss 3, 4, 5 och 6. Genom dessa åtgärder uppnås en väsentligt förbättrad tillgänglighet, energieffektivitet och driftsäkerhet, samtidigt som byggnadens uttryck och standard lyfts till en nivå i linje med den övriga förädlingen av Magasin 3.

Projektet samordnas med övriga beslutade åtgärder i Magasin 3. Den justerade investeringsnivån för hissarna påverkar inte den samlade lönsamheten, utan bidrar till att slutföra byggnadens tekniska modernisering och säkra dess funktion för framtida bruk.

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. Magasin 3 uppfördes på 1920-talet och byggdes ursprungligen för godshantering och lagring 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

Byggnadens vertikala transporter har därför haft en annan dimensionering än vad som krävs för dagens kontors- och publikverksamheter. I samband med uthyrningarna till GANT, Banijay och den kommande hyresgästen ökar det dagliga antalet användare i lokalerna från cirka 40 personer till över 1 250, med ytterligare belastning vid evenemang.

Den befintliga hissflottan utgörs av sex hissar av varierande ålder och skick. De har successivt renoverats i begränsad omfattning, men fyra av dem, hiss 3–6, har nu nått slutet av sin tekniska livslängd. Driftsäkerheten är nedsatt, tillgång till komponenter och reservdelar är mycket begränsad, och hissarna uppfyller inte längre dagens krav enligt Boverkets föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet (Boverkets byggregler BBR).

Hissåtgärderna utgör en separat men integrerad del av det samlade utvecklingsarbetet i Magasin 3. I de tidigare besluten om hyresgäst Anpassningar för Banijay på plan 2 (2025-10-01 dnr SH 2025/242) och ytterligare kommande hyresgäst på plan 0 och 1 (2025-10-01, dnr SH 2025/327) ingick hissarna som en planerad reinvesteringspost, men projektet understeg då 10 mnkr och hanterades därför inte som ett separat styrelseärende.

Efter vidare projektering och anbudsgenomgång har det konstaterats att hissarnas tekniska utformning, med dimensioner motsvarande lasthissar snarare än standardiserade personhissar, medför högre kostnadsnivåer för komponenterna än ursprunglig budget. De inkomna anbuderna låg över tidigare uppskattning och upphandlingen avbröts därför. I

dialog med anbudsgivarna har justeringar genomförts i kostnadsbesparande syfte, men trots detta kvarstår en merkostnad i förhållande till den ursprungliga kalkylen.

Mot denna bakgrund föreslås projektets budget revideras från 9,5 mnkr till 11,4 mnkr, vilket föranleder ett nytt styrelsebeslut. Åtgärderna samordnas med övriga projekt i Magasin 3, men bedöms inte påverka den samlade lönsamheten i utvecklingsarbetet av byggnaden.

Ärendet

Utredning av alternativa lösningar

En teknisk och ekonomisk jämförelse mellan modernisering och utbyte har genomförts. Modernisering innebär att delar av hissens maskineri och schakt bibehålls, medan styrsystem, dörrar, interiör och säkerhetskomponenter byts ut. Åtgärden förlänger livslängden med cirka 10–15 år men innebär begränsad möjlighet att förbättra hissens hastighet, komfort och energieffektivitet.

Utbyte innebär ett fullständigt byte av samtliga komponenter, vilket medför en ny teknisk livslängd om minst 25 år, förbättrad tillgänglighet, högre kapacitet och bättre energieffektivitet.

För hiss 3–6 har utredningen visat att modernisering inte är eftersträvänsvärt. Orsaken är att hisschaktens mått och den befintliga hissutrustningens skick begränsar möjligheterna att nå dagens krav på dörröppningsbredd, korgstorlek och hastighet. Ett komplett utbyte ger därför en avsevärt bättre funktionalitet, lägre driftkostnader och längre teknisk livslängd till en merkostnad som bedöms motiverad ur ett livscykelperspektiv.

Genomförande

Åtgärderna omfattar utbyte av hiss 3, 4, 5 och 6: komplett utbyte av korg, styrsystem, maskineri, dörrar, schaktutrustning och tillhörande styr- och säkerhetssystem. Syftet är att säkerställa en enhetlig teknisk standard, förbättrad tillgänglighet, högre driftsäkerhet samt ett mer representativt intryck för byggnadens hyresgäster och besökare.

Projektet genomförs som en samordnad entreprenad inom ramen för det pågående förädlingsarbetet i Magasin 3. Arbetet planeras ske etappvis för att minimera påverkan på pågående verksamhet. Hissarna kommer tas ur drift två i taget, med planerad byggstart Q1 2026 och färdigställande Q1 2027.

Projektet samordnas med övriga entreprenader i byggnaden, såsom brand, ventilation, el, IT och andra tekniska installationer, för att säkerställa en trygg och effektiv samordning av entreprenaderna.

Projektets risknivå bedöms som låg. Rivnings- och installationsarbeten sker med etablerade entreprenörer och i samordning med övriga entreprenader i byggnaden. Eventuella miljörisker kopplade till demontering av äldre komponenter (oljor, elektronik, metaller) hanteras genom avfallssortering och återvinning enligt Stockholms Hamnars miljöplan.

Ekonomi

Den preliminära investeringskostnaden för utbyte och modernisering av hissarna i Magasin 3 beräknas till 11,4 miljoner kronor, inklusive projektering, rivning, installation, driftsättning och förväntad kostnadsutveckling.

Kalkylen är baserad på referensprojekt och aktuella marknadspriser för motsvarande installationer. I beräkningen ingår också anpassningar av schakt, el- och styrsystem samt återställningsarbeten i anslutande ytor.

Den ekonomiska bedömningen visar att alternativet med komplett utbyte för hiss 3–6 är mer kostnadseffektivt över livscykeln, då den tekniska livslängden förlängs och driftkostnaderna reduceras jämfört med en partiell modernisering.

Projektet finansieras inom ramen för pågående investeringar i Magasin 3:s förädling och är förenligt med fastighetens långsiktiga utvecklingsplan.

Åtgärderna är nödvändiga för att säkra byggnadens funktion och tillgänglighet i takt med dess ökade nyttjande. Utbytet av hiss 3–6 är tekniskt och ekonomiskt väl motiverade, och projektet stärker både driftsäkerheten och byggnadens värde.

Den föreslagna budgetrevideringen innebär en kostnadsökning jämfört med tidigare uppskattning, men finansieras inom ramen för Magasin 3:s samlade investeringar. Hissprojektets merkostnad bedöms i nuläget inte påverka det totala projektets överavkastning eller lönsamhet. Bedömningen kvarstår att Magasin 3 som helhet genererar en stabil intäktsökning och långsiktig värdeutveckling.

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	2025-11-26
Johan Wallén, Chef Marknad och Försäljning	2025-11-26