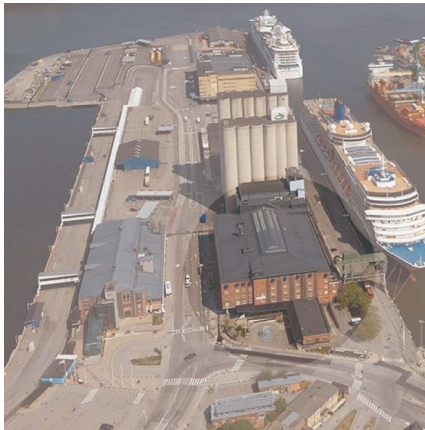


Hyresgästanpassning Magasin 3; investeringsbeslut

Bakgrund

Magasin 3 ägs av Stockholms Hamn AB och är belägen på basen av Frihamnspiren i Frihamnen, se figur 1 nedan. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är klassad grön av Stadsmuseum i Stockholm. Den uppfördes på 1920-talet som lager för Frihamnsverksamheten, se figur 2 och 3.



Figur 1, Magasin 3 i markerad cirkel



Figur 2, Magasin 3 ca 1926



Figur 3; Magasin 3 ca 2023

Magasin 3 har idag flertalet hyresgäster varav konstmuseet Magasin III är en av de större. Stadsarkivet och Riksarkivet var även de hyresgäster i Magasin 3 fram till 2021 och när de hade flyttat uppstod en vakans i byggnaden om 10 205 m². Den arkivverksamhet som Stadsarkivet och Riksarkivet bedrev passade väl in i det nyttjande av lokalerna som

byggnaden uppfördes för men det har varit en stor utmaning att attrahera nya hyresgäster till byggnaden med hänsyn till byggnadens specifika förutsättningar. Eftersom byggnaden uppfördes för lagerverksamhet fanns ett begränsat behov av dagsljus, entréer, trapphus och hissar, behov som till viss del behöver omvärderas med hänsyn till dagens och framtidens hyresgästers behov.

När Stadsarkivet och Riksarkivet lämnade Magasin 3 2021 och det uppstod en vakans i byggnaden började Stockholms Hamnar att arbeta med korttidsuthyrningar av de vakanta lokalerna. Samtidigt som bolaget gjorde detta så påbörjades ett utredningsarbete för att identifiera vilka verksamheter och hyresgäster som skulle passa bäst in med hänsyn till byggnadens specifika förutsättningar. Inom ramen för det utredningsarbetet genomfördes också en marknadsundersökning och det konstaterades att verksamheter med kreativ inriktning var lämpliga verksamheter för ett effektivt nyttjande av byggnadens mörka mitt.

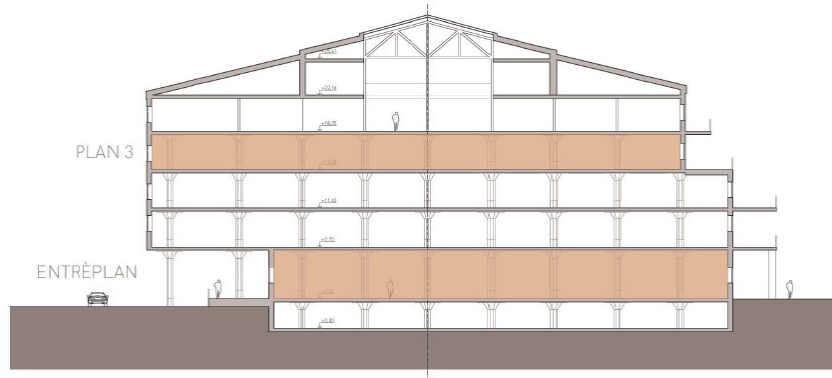
När marknadsundersökningen avslutades konstaterades att ett bolag med passande profil för lokalen ville gå vidare och teckna hyresavtal. Bolaget är klädesmärket Gant AB (org.nr. 556276-7995) som i sin tur ägs ingår i en koncern med ca 18 bolag där koncernmoderbolaget är Procastora Holding S.A.R.L. (en del av MF Brands Group SA). som även äger flertalet varuhus i bl.a. Schweiz och varumärken som Lacoste, Tecnifibre m.fl.

Den utredning som gjordes visade att, utöver att identifiera lämpliga verksamheter för byggnaden, så behövdes vissa åtgärder vidtas för att säkerställa byggnadens mest effektiva framtida nyttjande. Byggnaden mest effektiva framtida nyttjande är att den anpassas till kontorsverksamhet vilket innebär bland annat att de nu aktuella lokalerna som tidigare varit arkiv byggs om för att bli kontor-, studio- och utställningslokaler men även att byggnadens fönster, entréer, trapphus och hissar byggs om och moderniseras. Mot bakgrund av detta planerar Stockholms Hamnar därför att genomföra en hyresgästanpassning av lokalerna för att säkra byggnadens nyttjande för framtidens behov.

Genomförande

Lokalanpassningen från arkiv till kontor-, studio- och utställningslokaler omfattar 4 696 m² samt ombyggnation av entrémiljö om 171 m². Lokalerna är belägna på plan 3 och entréplan.

Byggnation planeras att påbörjas Q3 2023 och hyresgästen planeras tillträda lokalerna Q2 2024.



Figur 4; plan 3 och entréplan



Visionsbild på hur lokalernas mörka mitt kan nyttjas.

Kostnader och finansiering

Det preliminära kalkylunderlaget uppskattar den totala produktionskostnaden till 18 480 kronor per kvm, totalt 90 000 000 kr exklusive moms. Investeringskalkylen uppvisar ett positivt nuvärde om 17 391 000 kr med ett 5 % avkastningskrav.

Projektet kommer att finansieras av hyresintäkter. Genom att uppgradera lokalerna från arkiv till kontor- studio och utställningslokaler kan en högre hyra tas ut.

Hysesavtal har ingåtts med villkor att styrelsen i Stockholms Hamn AB lämnar sitt godkännande därtill.

Förslag

Styrelsen föreslås besluta att

att ge VD i uppdrag att genomföra upphandling och beskriven byggnation.

Magdalena Bosson

Johan Wallén