

**Handläggare**

Evelina Cortobius
Telefon: 08-670 26 45

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2025-09-03

Projektslutrapport Revitalisering Magasin 3 etapp1 – Hyresgäst Anpassning för "GANT" samt fasad- och terrassrenovering

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

Styrelsen godkänner slutrapporten av projektet Revitalisering Magasin 3 Etapp 1 – Hyresgäst Anpassning för "GANT" samt fasad- och terrassrenovering, i enlighet med detta tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning

I Magasin 3 i Frihamnen har en hyresgäst Anpassning genomförts på 4 867 kvm för att omvandla ett tidigare arkiv till en modern kontorslokal med tillhörande showroom. I samband med hyresgäst Anpassningen genomfördes en omfattande fasadrenovering av tegelfasaden samtidigt som originalfönster har renoverats och övriga fönster har bytts för att återställa byggnadens ursprungliga karaktär med svarta fönster med spröjs.

Renoveringen av fasad och fönster har säkerställt byggnadens kulturhistoriska värde och långsiktiga bevarande samtidigt som hyresgäst Anpassningen har medfört ett skapande av en modern kontorsfastighet från en tidigare lagerbyggnad. Båda projekten möjliggör en god fortsatt uthyrning i byggnaden.

Budget för de två projekten var totalt 108,2 miljoner kronor. Vid projektavslut hamnade utfallet på totalt 105 miljoner kronor varav 87,5



miljoner kronor för hyresgästanpassningen och 17,5 miljoner kronor på fasad och fönster.

Projekten har färdigställts i tid enligt ursprunglig tidplan med produktionsstart under höst 2023 och färdigställande i slutet 2024 med en inflytt av hyresgäst i augusti 2024.

Bakgrund

Inför att Stadsarkivet och Riksarkivet skulle lämna Magasin 3 2021, och att det då skulle uppstå en vakans i byggnaden, påbörjade Stockholms Hamnar ett utredningsarbete för att identifiera vilka verksamheter och hyresgäster som skulle passa bäst in med hänsyn till byggnadens specifika förutsättningar. När marknadsundersökningen avslutades konstaterades att ett bolag med passande profil för lokalen ville gå vidare och teckna hyresavtal.

I samband med arbetet med uthyrningen utreddes status på fönster och fasad samt möjligheten att sänka bröstningen för att skapa mer ljus in i lokalerna med tanke på arbetsmiljö och renovering av tegelfasaden i syfte att återställa denna enligt antikvariska värden. Underhållsbehovet på både fönster och fasad var stort och ett utbyte skapade även en möjlighet att återställa tidigare förvanskningar och återgå till svarta träfönster med spröjs. Ett genomförande av de båda projekten samtidigt gav flertal positiva synergier och ökad effektivitet. Tillsammans innebar de båda projekten en omfattande modernisering av Magasin 3 och skapade en bättre förutsättning för kommande uthyrningar.

Tidigare beslut

Den 7 mars 2023 fattade styrelsen beslut om hyresgästanpassning för GANT av plan 3 och del av plan 0 i Magasin 3 följt av investeringsbeslut för fasad och terrassrenovering 14 september 2023.

Beskrivning av projektet

Tegelfasaden har gått igenom och cirka 600 skadade tegelstenar har bytts ut. Fogen har frästs ner och fogats om i ursprunglig kulör. Fönster har

renoverats alternativ bytts om de inte har varit ursprungliga. Terrass på plan 3 har gjutits om och räcke har ersatts för att följa dagens krav med vissa avsteg med tanke på byggnadens kulturvärde.

Rå lageryta har anpassats till ny hyresgästs behov av kontorsyta i öppet landskap, mötesrum, fotostudio och showroom.

Två nya utrymningstrappor har installerats för att dels tillgodose den nya hyresgästens behov men även för att möjliggöra uthyrning av anslutande ytor.



Interiörbild kontorsanpassning



Färdigställd fasad och terrass

Investeringens mål och syfte

Syftet med projektet var att återställa fasaden och fönster ur ett underhållsperspektiv samt omvandla lokalen från arkiv till kontor-, studio- och utställning. Total omfattning var 4 867 kvm fördelade på plan 3 och entréplan.

Målet var att skapa moderna kontorslokaler med flexibla och attraktiva arbetsplatser för hyresgästen. Vidare att förbättra byggnadens tillgänglighet och tillgänglighetsfunktioner samt att skapa mer ljusinsläpp



för en bättre och trivsammare arbetsmiljö. Slutligen att inkorporera hållbara tekniker och material för att minska byggnadens miljöpåverkan under dess livscykel.

Genomförande

Projektet genomfördes som två entreprenader. Fasad och fönster handlades upp som en totalentreprenad medan hyresgäst Anpassningen handlades upp som en genomförandeentreprenad.

Riskhantering

Före och under projektet genomfördes ett flertal riskanalyser som identifierade 28 risker som fördes upp i risklista med tillhörande åtgärds-handlingsplaner.

Riskhanteringsarbetet har även lett till synergieffekter genom utveckling av linjens drift- och förvaltningsorganisation avseende bland annat kravställning och mottagande av styrsystem och brandlarm.

Hållbarhet och kvalitet

Både hyresgästen GANT, projektorganisationen samt Stockholms Hamnar är mycket nöjda med kvalitén på hyresgäst Anpassningen samt slutresultatet av fönsterbyte och fasadrenovering.

Miljö

Projektet har arbetat med återbruk, registrerat alla varor i Byggvarubedömningen samt följt certifieringssystemet Miljöbyggnad i Drift. De nya fönstren innebär en bättre arbetsmiljö inne i fastigheten avseende ljud och ljusinsläpp men även bättre energiprestanda vilket märks genom minskade kallras vid fönstren under vinterhalvåret.

Energi

Nya fönster med ett bättre U-värde har inneburit bättre isolering och därmed mindre värme- och energiförluster innebärande bättre energiprestanda för byggnadens klimatskal.

I hyresgäst Anpassningen installerades ett behovsstyrt ventilationssystem som anpassar luftflödet efter behov i varje enskilt rum, vilket kommer leda till energibesparingar och förbättrad komfort. Systemet använder sensorer och givare för att mäta faktorer som temperatur, närvaro och koldioxidhalt, och justerar ventilationen därefter.

Antikvariska aspekter

Återställandet till svarta spröjsade fönster har lyft fastighetens avtryck i Frihamnen avsevärt ur ett antikvariskt hänseende.



Nya svarta fönster bredvid gamla vita

Resultat

Måluppfyllelse

Projektmålet om att skapa ett flexibelt kontor med attraktiva kontorsplatser uppfylldes till fullo. Hyresgäst Anpassningen tillgänglighetsanpassades och dessutom installerades utrymningstrappor som möjliggör att hela huset tas i anspråk som kontor. Detta ökar värdet på kommande kontorsanpassningar. Materialval och utförande följde Miljöbyggnad i Drift och därmed har målet om att inkorporera hållbara tekniker och material uppfyllts.

Tidplan

Projektet slutfördes så att GANT kunde flytta in enligt avtal den 1 augusti 2024. Även fasad och fönsterprojektet höll sina tider med en slutbesiktning i november 2024.

Ekonomi

Hyresgäst Anpassningen (projekt "HGA Gant 50278") stängdes cirka 2,7 miljoner kronor under budget med slutligt utfall på 87,5 miljoner kronor.



Det lägre utfallet beror till cirka två miljoner kronor på att den större hissrenovering som fanns med i projektets omfattning under projektet beslutades flyttas framåt i tiden till dess kommande vakansers nya hyresgästers behov var kända. Denna hissrenovering planeras nu utföras i samband med kommande större hyresgästanpassningar i Magasin 3 under 2025-2026.

Fasad- och fönsterrenoveringsprojektet ("*Fönster & Fasad 50283*") hade en budget på 18 miljoner kronor och hade ett slutligt utfall på 17,1 miljoner kronor. Förutom god kostnadskontroll i projektet bidrog en väl genomförd upphandling till hög konkurrens vid inköpstillfället innebärande en prisnivå något under kalkyl.

Erfarenhetsåterföring

Ambitionen i projektet var att få fram bygghandlingar till upphandlingen av hyresgästanpassningen. På grund av tidsbrist för att bli klara till avtalad inflyttning var projektet istället tvunget att genomföra upphandlingen på systemhandlingar. Detta gjorde att det blev osedvanligt många frågor och svar samt ÄTO:r, över 500 stycken. Budget och tid hölls men det blev ett tungt jobb för projektorganisationen.

I och med att projektet utfördes som två entreprenader med anslutande entreprenadgräns så tar projektorganisationen med sig att det måste förtydligas ytterligare vid upphandlingen angående förutsättningarna vid delat eller angränsande entreprenadområde.

Effektiv och tydlig kommunikation mellan alla intressenter, beställarorganisation, projektteamet, hyresgäster och entreprenörer har varit en framgångsfaktor i ett tidspressat projekt.

Kontinuerlig övervakning av budgeten och kostnaderna genom beställarorganisationen och projektet har identifierat avvikelser tidigt för åtgärder.



Bolaget lade stor vikt vid den interna organisationen och organiserade en styrgrupp inkluderande extern senior kompetens med uppdraget att agera "second opinion" avseende projektets styrning.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Sebastian Zaar
Chef Teknik och Projekt

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2025-08-21
Sebastian Zaar, Chef Teknik och Projekt	2025-08-21