



Handläggare
Clas Westerberg
Telefon: 08-670 26 78

Till
Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2026-10-14

Hyresgäst Anpassning Magasin 2, plan 3. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner inriktningen för projektet som innebär hyresgäst Anpassning av lokaler på plan 3 i Magasin 2 till en uppskattad investeringsutgift om 26,6 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal för det fortsatta arbetet inför genomförandebeslut.

Sammanfattning

Lokalen på plan 3 i Magasin 2, Frihamnen, har under en längre tid dragits med omfattande vakansproblem, främst på grund av en föråldrad utformning av kontoret och uttjänta tekniska installationer, som exempelvis ventilationen. Stockholms Hamnar har hittills haft tillfälliga uthyrningar och även nyttjat ytan för egen verksamhet fram till augusti 2026.

Ett pågående uthyrningsarbete med en hyresgäst Anpassning har nu förhandlats fram med ett ledande produktionsbolag som ställer höga krav på teknik, estetik och utformning. Anpassningen innebär bland annat ny ventilation, installation av komfortkyla och en modernisering av kontorslandskapet där takhöjden tillvaratas och arbetsplatserna maximerar ljusinsläppet. Investeringen bedöms leda till en attraktiv och ändamålsenlig lokal som säkrar ett långvarigt hyresförhållande och ökar rörelsen i området. Den totala projektkostnaden uppskattas till 26,6 mnkr.

Bakgrund

Lokalen om cirka 1 006 kvadratmeter på plan 3 i Magasin 2, Frihamnen, har de senaste tio åren haft svårt att attrahera permanenta hyresgäster. Vakansproblematiken kan härledas till lokalens utformning och otillräckliga tekniska system för ett modernt och



trivsamt kontorsklimat. Specifikt är det befintliga ventilationsaggregatet utdömt och tekniskt avskrivet.

För att generera viss intäkt har Stockholms Hamnar hyrt ut ytan tillfälligt till ett produktionsbolag verksamma i området. Stockholms Hamnar nyttjade även själva lokalerna under cirka åtta månader som en evakueringslösning, från årsskiftet 2025/2026 till slutet av augusti, i samband med anpassningen för Stockholm Parkering i det gamla kontoret och i väntan på de nya lokalerna i Värtaterminalen.

Förhandlingar har förts med ett medieproduktionsbolag som är i behov av nya lokaler. Bolaget ställer höga krav på teknik (särskilt ljudkrav), estetik och utformning.

Ärendet

I föreliggande ärende föreslås att vända lokalens långvariga vakansproblem och åtgärda den utdömda ventilationen samt genomföra en hyresgäst Anpassning. Investeringen möter hyresgästens höga krav på teknik och estetik, säkrar ett långsiktigt hyresavtal och skapar mer liv och rörelse i området.



Magasin 2, Frihamnen, byggår 1919–1921, ombyggd entrélösning 2009

Projektet

För att kunna möta hyresgästens krav och skapa en långsiktigt hållbar arbetsmiljö krävs en omfattande hyresgäst Anpassning. Projektet omfattar projektering och installation av en helt ny ventilationslösning samt ny komfortkyla för hela kontorsplanet. Den befintliga kontorsinredningen från sent 1980-tal ska avvecklas och, i den mån det är möjligt, återbrukas.



Utformningen ska dra nytta av magasinets unika karaktär. Den generösa takhöjden tillvaratas och fasta arbetsplatser förläggs utmed fönsterbanden för bästa ljusinsläpp, medan samverkansytor och mer slutna rum placeras i lokalens norra del. Lärdomar från tidigare lyckade anpassningar i Magasin 3 har integrerats i planeringen för att skapa en attraktiv och flexibel lokal.

Utöver anpassningen för mediabolaget innefattar projektet även en intilliggande vakant lokal om 324 kvadratmeter. Denna yta ges en nödvändig teknisk uppgradering i samband med entreprenaden, men hyresgästanpassas i övrigt inte i väntan på uthyrning. För närvarande drivs flera lovande dialoger med potentiella hyresgäster gällande denna ytan. Mediabolaget har även en avtalad förhandsrätt till ytan.

Tidplan

Givet ett inriktningsbeslut, tecknande av hyresavtal samt genomförandebeslut under hösten 2026 vidtar en projekteringsfas. Enligt den preliminära beskedstidplanen ska byggnation och upphandling påbörjas efter att detaljprojekteringen färdigställts i början av 2027. Tillträdesdagen för hyresgästen är planerad till hösten 2027.

Ekonomi

En kostnadsbedömning har tagits fram. Den totala investeringsutgiften, inklusive projektering, uppskattas till 26,6 mkr. Hyresgästen kommer att erlagga en marknadsmässig hyra samt ett fast tillägg för drift (VA, värme, kyla, ventilation), vilket säkerställer att avtalsvillkoren är helt affärsmässiga och i linje med bolagets senaste uthyrningar i Magasin 3.

Undantaget den fastighetsunderhållande reinvesteringen i den nya ventilationslösningen samt den tekniska uppgraderingen av den vakanta lokalen på 324 kvm, har hyresgästanpassningen en återbetalningstid i linje med bolagets interna målsättning på under sju år. Sammantaget bedöms projektet ge en god lönsamhet och en positiv värdeutveckling för byggnaden som helhet.

Miljö

Ombyggnationen ska utföras med beaktande av Stockholms Hamnars miljökrav och miljömål. Ambitionen är att projektet ska utföras i enlighet med certifieringen Miljöbyggnad iDrift. Ett grönt hyresavtal (Bilaga 14) ingår, vilket säkerställer samverkan kring minskad klimatpåverkan, energieffektivisering, miljöanpassade materialval och hållbara transporter. I den mån det är möjligt ska material från befintlig kontorsinredning återbrukas och produkter från Stadens Återbrukcentral i Magasin 6 nyttjas.

Risker

De huvudsakliga riskerna i projektet rör tidplanen och de specifika ljudkrav som ställs på redigerings- och speakerrummen. Eftersom byggnadens befintliga konstruktion är ett av



Frihamnens äldsta magasin kan oförutsedda tekniska utmaningar uppstå under projektering och byggnation som påverkar kostnad och tid, särskilt i kombination med de höga kraven på ljudisolering och vibrationer i ett aktivt hamnområde. Erfarenhet från hyresgäst Anpassningarna i Magasin 3 kommer att tillämpas i projekteringen för att uppnå ett kvalitativt slutresultat.

Synpunkter och förslag

Den föreslagna hyresgäst Anpassningen bedöms vara nödvändig för att revitalisera en lokal som länge lidit av långa vakansperioder och tekniska brister. Investeringen resulterar inte bara i en uppgradering av lokalens standard och tekniska livslängd, utan säkrar också en stabil, långsiktig hyresgäst i en strategiskt viktig byggnad, vilket bidrar till ökad rörelse och aktivitet i Frihamnen och Stockholms Hamnkvarter.

Stockholms Hamnar föreslår att styrelsen godkänner inriktningen för hyresgäst Anpassningen samt ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal inför genomförandebeslut.

Alexandra Ribenyi Lindström
Tf Verkställande direktör

Johan Wallén
Chef Marknad & Försäljning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Alexandra Ribenyi Lindström, Tf Verkställande direktör	2026-10-01
Johan Wallén, Chef Marknad och Försäljning	2026-10-01