

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Markanvisning för kontors-, handels- och centrumändamål inom fastigheten Putten 15 på Norrmalm till Nya Norscan Putten AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontors-, handels- och centrumändamål inom fastigheten Putten 15 till Nya Norscan Putten AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Nya Norscan Putten AB som är ett bolag i Pembrokekoncernen, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för att uppföra mer kontor, handel och centrum inom Putten 15. Bolaget innehar fastigheten med tomträtt. Projektet innebär att den befintliga byggnaden inom Putten 15 byggs på och byggs till med cirka 7000 m² BTA för kommersiellt ändamål.

Förfarandet för markanvisning är direktanvisning då det är inom befintlig tomträtt till en befintlig tomträttshavare.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen på sikt ger ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten under en period på 15 år.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

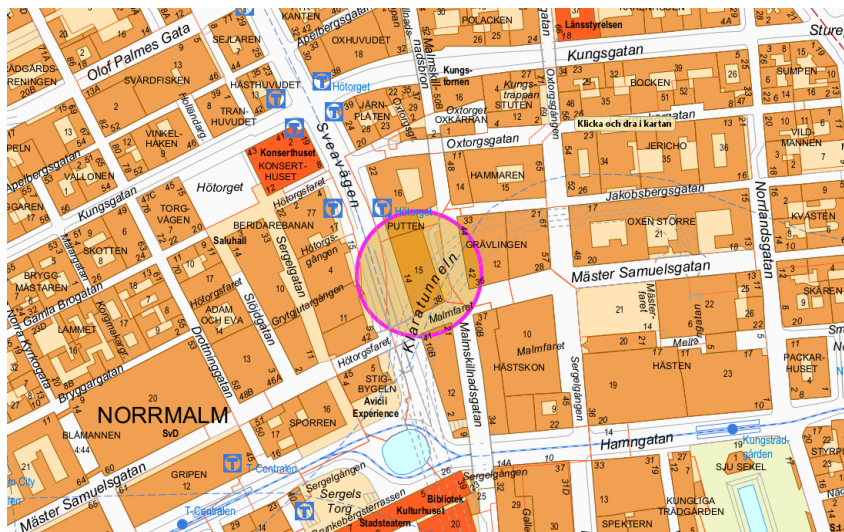
Expertrådet har godkänt ärendet 2024-10-10.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Nya Norscan Putten AB är ett bolag inom Pembrokekoncernen. Bolaget som är innehavare av tomträtten till fastigheten Putten 15, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra om- och tillbyggnad inom fastigheten för kontor, handel och centrum. Putten 15 är belägen på Norrmalm mellan Sveavägen, Mäster Samuelsgatan och Malmskillnadsgatan. Bolaget vill bygga på och till sin befintliga byggnad med cirka 7000 m² BTA.

För området gäller detaljplan P1 6105 och detaljplan TDp 1998-00956 enligt vilka fastigheten är avsedd för affärs- och kontorsändamål. Den befintliga byggnaden inom Putten 15 uppfördes på 1960-talet som bankkontor. Idag används byggnaden för kontors- och affärsverksamhet.



Läge för Putten 15

Förfarandet för markanvisning är direktanvisning då det är inom befintlig tomträtt till befintlig tomträttshavare.

Nya Norscan Putten AB (org.nr. 556612-0498), föreslås anvisas mark för på- och tillbyggnad för kontors-, handels- och centrumändamål om cirka 7000 m² BTA lägenheter inom Putten 15.

Nya Norscan Putten AB ingår i Pembrokekoncernen. Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Efter kontroll och granskning kommer ett moderbolag i koncernen, HREI Sweden Holdings AB, vara solidariskt ansvarigt. Bolagen är införstådda med att det kan komma ställas krav i samband med överenskommelse om exploatering på annan för staden godtagbar säkerhet för bolagens fullgörande. Därmed har byggaktörens genomförandeförmåga bedömts vara tillfredställande.

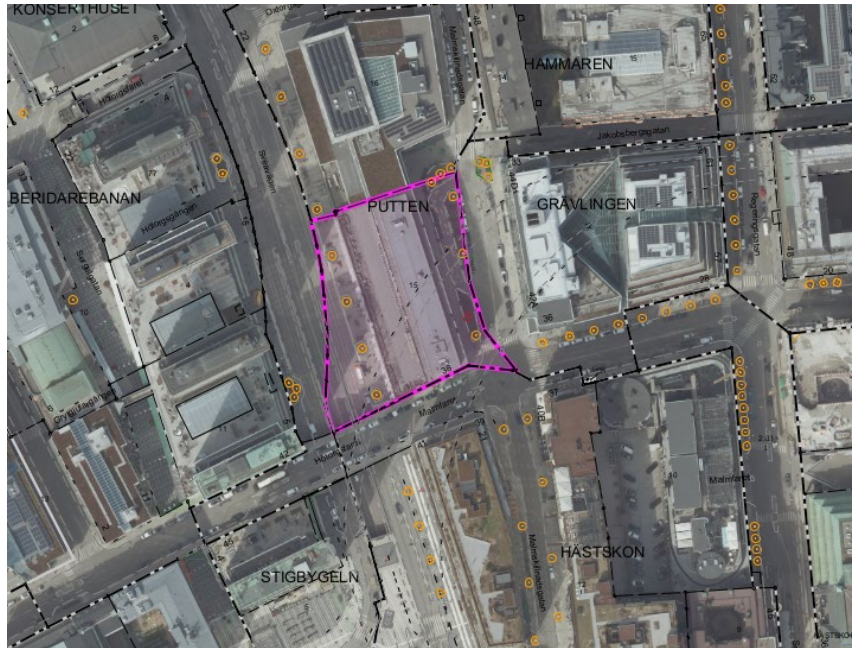
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innebär att befintlig byggnad inom Putten 15 byggs på och byggs till för kontor, handel och centrum. Byggrätten föreslås utökas med 7000 m² BTA.



Ortofoto med utbredning av Putten 15

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.
Markanvisningen gäller under tre år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

Parterna är överens om att det till med hänsyn till höga påbyggnadskostnader inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten under en period på 15 år räknat från det att beslutet om ny detaljplan vinner laga kraft.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-10-10 (dnr E2024-00090).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Stadens ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten som byggs på den befintliga byggnaden under en period på 15 år.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet uppfyller flera mål:

- Stockholm ska vara en växande och attraktiv stad (öp)
- Den centrala stadens attraktionskraft ska användas (öp)
- Möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Det är möjligt att tillskapa några hundra nya kontorsarbetsplatser med den föreslagna påbyggnaden.

Jämställdhet och trygghet

Att kvarteret bebyggs med mer kommersiella ytor kan bidra till mer liv och rörelse och fler människor på platsen. Detta kan bidra till ökad upplevd trygghet för både män och kvinnor.

Barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm". Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget starta förberedelser år 2027, byggstart sker 2028 och sedan bedöms projektet vara färdigställt år 2030.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

I projektet finns risk att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att projektet ger ett tillskott av lokaler för kontor, handel och centrum i denna centrala del av staden.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal