

Handläggare
Martin Weber
08-508 265 81**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Markanvisning för tomträttsupplåtelse med överlåtelse av byggnad för serverhall och fördelningsstation inom del av fastigheten Starkströmmen 1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Elementica Data Center Construction AB och Fortum Distribution AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för serverhall och fördelningsstation inom del av fastigheten Starkströmmen 1 till Elementica Data Center Construction AB och Fortum Distribution AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 81
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 02
martin.weber@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Starkströmmen 1 ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Kvarteret är bebyggt med en industribyggnad från 1960-talet. Förslaget innehåller rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av serverhall med värmeåtervinning till

fjärrvärmenätet (Elementica Data Center Construction AB) samt elfördelningsstation (Fortum Distribution AB). De två projekten är beroende av varandra.

Serverhallen omfattar ca 10 000 kvm industri och 1000 kvm kontor, elfördelningsstation ca 1200 kvm industri.

Bolagen planerar sin byggstart till år 2016 och verksamhetsstart bedöms till år 2018.

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

Försäljningsinkomster beräknas till 28 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-05-12.

Kontoret anser att projektet löser en svår fråga vad gäller elförsörjning och använder de platsspecifika förutsättningar optimalt för en exploatering som går i hand med Norra Djurgårdsstadens högt ställda mål inom hållbarhet och nytänkande kring energiproduktion i stadsmiljö.

Bakgrund till markanvisningen

Starkströmmen 1 ingår i Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Kvarteret ligger omedelbart norr om Norra länken och bredvid tunnelbanebron.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Kvarteret är bebyggt med en industribyggnad från 1960-talet och förvaltas av fastighetskontoret som i sin tur har utsett den för kontorsändamål. Delar av byggnaden står tom, då ingen hyresgäst kan hittas.

Upplåtelse med tomträtt och försäljningen av byggnaden är ett led i ett exploateringsprojekt. Då två bolag är involverat i köpet av samma byggnad föreslår kontoret markanvisningar för att stödja vidare utredning, som behövs innan de båda bolagen samtidigt kan teckna överenskommelse om exploatering.

Inga ansökan om markanvisning för kontor eller industri har inkommit.

Fastigheten har utretts för användning med studentbostäder. Utredningen visade att farligt gods, luftförorening, buller och vibrationer från Norra länken och tunnelbanan inte tillåter en användning av befintlig byggnad som studentbostäder utan att det behövs en mindre känslig användning.

Tidigare beslut

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av exploateringsnämnden 2013-12-12 och kommunfullmäktige 2014-04-07. Liksom det tidigare inriktningsbeslutet från 2009-09-07 är det baserat på Fördjupat program för Hjorthagen.

2014-02-06 godkände exploateringskontoret på grannfastigheten markanvisning för driftdepå Norra länken inom fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen, i Norra Djurgårdsstaden, Östermlam, till Trafikverket Region Stockholm.

2014-03-06 godkände stadsbyggnadsnämnden på grannfastigheten start-pm för detaljplaneläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av serverhall med värmeåtervinning till fjärrvärmenätet (Elementica Data Center Construction AB) samt elfördelningsstation (Fortum Distribution AB). De två projekten är beroende av varandra.

Serverhallen omfattar ca 10 000 kvm industri och 1000 kvm kontor, elfördelningsstation ca 1200 kvm industri.

Elementica Data Center Construction AB ägs av Bahnhof AB som är verksam inom internetjänster sedan 1994. Bahnhof AB är leverantör av bredbandstjänster, inklusive IP-telefoni och IPTV och driver ett flertal datacenter där serverar hålls kontinuerligt anslutna till internet.

Serverhallar genererar stora mängder spillvärme. Men värmeåtervinningen som Bahnhof AB utvecklat tillsammans med Fortum Värme AB tar tillvara på värmen. Värmekapaciteten ligger på 21 Megawatt. Serverhallen kommer att certificeras med Triple Green, ett miljöcertifikat för serverhallar som uppfyller högt ställda krav på förnybar energi.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt och befintlig byggnad säljas.



Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

I avtalets villkor beskrivs i vilka punkter de båda bolagen ska komma överens inför teckning av överenskommelse om exploatering. Tomträttsavgälden för serverhallen baseras på ett kontorsmarkvärde om 6900 kr/m² ljus BTA och avgälden för elnätstationen på ett industrimarkvärde om 2720 kr/m² TA. Parterna är överens om att priset för befintlig byggnad vid denna upplåtelse skall vara tjugoåtta miljoner (28 000 000:-) kronor.

Expertrådet kommer att behandla ärenden 2015-05-12 (dnr E2013-0382-02235 och dnr E2015-00571).

På grannfastigheten pågår för närvarande detaljplanering för kontorslokaler och Trafikverkets driftdepå för Norra länken. Samrådstiden har avslutats i början av april och antagandet förväntas ske Q4 2015.

Då föreslagen markanvisning genererar en del intäkter föreslår kontoret att erforderlig ombyggnation av Midskogsgränd, samt nybyggnation av gång- och cykelväg mellan kv. Starkströmmen och kv. Ängsbotten ska ingå i delprojektet Starkströmmen. Skissen i förslaget visar i stora drag övergripande sammanhang med gång- och cykelförbindningar i gult.



Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2014-04-07 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Starkströmmen ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett marginellt överskott som kompenserar för stora utgifter i andra delprojekt i Norra Djurgårdsstaden.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står de både bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt översiktsplanen och mål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. För varje delområde i Norra Djurgårdsstaden tas handlingsprogram fram där målen och åtgärderna från det övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs markanvisningsavtalet.

Miljö

I samband med programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden, från 2007 gjordes en övergripande miljökonsekvensbeskrivning. De frågor som där pekades ut att utreda vidare var främst markföroreningar, hur de ekologiska sambanden bäst förstärks, påverkan på nationalstadsparken, hur goda kvaliteter för ljud och partiklar kan uppnås samt påverkan på kulturmiljö.

Delprojekten ska därefter bedömas huruvida de medför betydande miljöpåverkan eller inte. Om staden bedömer att det är betydande miljöpåverkan ska en fördjupning av MKB göras, där aktuella frågor för den enskilda detaljplanen särskilt belyses.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan och att därför ingen fördjupning av MKB behöver göras. Vid exploateringen ska frågan för markmiljö särskild belysas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är redan exploaterat. I handlingsprogrammet anges vilken grönytefaktor som ska uppnås. Faktorn är högre än i dagsläget, så med projektet förbättras de gröna värdena i området.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet

samt eftersträva målet för energianvändning med högst 45 kWh/kvm och år för lokaler.

Den verksamhet som skall bedrivas i anläggningen är i sig ett energiprojekt. Att återvinna överskottsvärme i stor skala från servrar i datacenter för återföring som energi till nätet är unikt, och samspelar med de hållbarhetsfrågor Norra Djurgårdsstaden arbetar.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Projektet berör inte barn i någon hög grad. I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med att säkerställa i kommande etapper.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagen, och förverkligandet av programmet pågår etappvis. Konsten som projektet bidrar till hamnar inte på kv. Starkströmmen 1.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Bolagen planerar sin byggstart till år 2016 och verksamhetsstart bedöms till år 2018.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2016.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen bygger på att såväl Elementica Data Center Construction AB som Fortum Distribution AB beslutar att fortsätta med projektet. Beslutar en part att inte fortsätta så faller hela projektet.

Är mark- och grundförhållanden sämre än förväntat skulle det leda till mindre förseningar.

Andra risker som kontoret ser och arbetar med att förebygga är kompetens och resursbrist, arbetsplatsolyckor och förseningar.

Information till andra förvaltningar

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med bland annat stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att lokalisering av serverhallar inkl. värmeåtervinning passar väldigt bra till Norra Djurgårdsstaden. Projektet använder nyaste tekniken och kan leda till teknikutveckling i energiåtervinning på ett för Stockholm unikt sätt.

Fastigheten Starkströmmen 1 med närhet till det stora fjärrvärmenätet och till elförsörjning ligger strategiskt bra för planerade anläggningen.

Uppförande av elfördelningsstationen är en förutsättning för serverhallen och är såväl för staden som för Fortum Distribution viktigt för fortsatt exploatering i framtida etappen för Norra Djurgårdsstaden. Med placering i Starkströmmen blir en svår fråga löst.

Slut