

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

Preliminär markanvisning för datahallar inom fastigheten Vanda 2 och del av fastigheten Akalla 4:1 (kv. Salo) i Akalla Företagsområde till AB Fortum Värme

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger preliminär markanvisning till AB Fortum Värme för datahallar inom fastigheten Vanda 2 och del av fastigheten Akalla 4:1 (kv. Salo).

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

AB Fortum Värme, nedan kallat Fortum, önskar utveckla sin befintliga fjärrvärmeanläggning på fastigheten Varmvatten 5 i Akalla och samtidigt skapa ett storskaligt datacenter med datahallar (även s.k. serverhallar) i närområdet för att tillgodogöra sig spillvärme från dessa.

Fortum har därför tagit fram utbyggnadsförslag för datahallar på fastigheten Varmvatten 5, som Fortum innehar med tomträtt, men också förslag på den idag obebyggda fastigheten Vanda 2 samt

del av kvarteret ”Salo”, som utgör del av stamfastigheten Akalla 4:1. Fortum söker nu markanvisning för att genomföra utbyggnadsförslagen.

Kontoret anser att Fortums förslag bidrar till att stärka företagsområdets miljöprofil i Akalla. Förslaget innebär att Fortums fjärrvärmeanläggning i Akalla kan återanvända spillvärmen från datahallarna i Fortums fjärrvärmenät.

Fortum kommer under 2017 att undersöka marknaden inom branschen för serverhallar. Projektet har idag ingen byggherre/aktör varför en tidplan för genomförande av det föreslagna datacentrumet är svårt att ange. Markanvisningsavtal kan först bli aktuellt när kännedom om byggherre/aktör föreligger. Kontoret föreslår därför att Staden i detta skede ger Fortum en preliminär markanvisning för de aktuella områdena.

Bakgrund till den preliminära markanvisningen



Bild 1. Fortums förslag på lägen för serverhallar i Akalla Företagsområde.

Fortum önskar utveckla sin befintliga fjärrvärmeanläggning på fastigheten Varmvatten 5 i Akalla. Bolaget föreslår därför en utbyggnad av ett storskaligt datacentrum med ett flertal datahallar i närområdet till sin fjärrvärmeanläggning för att tillgodogöra spillvärmen från datahallarna.

För att genomföra sina planer för datacentrat har Fortum 2016 påbörjat ett samarbetsprojekt med Stockholms Stad och Ellevio kring konceptet ”Cool Village”, som är en vision med syfte att

stärka Stockholms position som ett ledande globalt ICT-centrum och dess miljöprofil genom att öka tillgången på förnyelsebar el.

Som ett resultat av samarbetsprojektet inkom Fortum den 22 juni 2016 med en markanvisningsansökan för utbyggnad av datahallar inom flera områden i Akalla Företagsområde. Fortum vill nu fortsätta studera tre av dessa områden inom fastigheterna Varmvatten 5, Vanda 2 och Akalla 4:1 (kvarteret ”Salo”).

Planeringsförutsättningar

Utvecklingen i Kista har styrts av visionen för Kista Science City, i vilken företagsområdet Kista utvecklats till en blandad stadsdel med kontor, bostäder, mässor, gallerier och IT-universitet m.m.

Akalla Företagsområde har utvecklats till att bli ett område för bilhandel i norra Stockholm. Här finns idag bl.a. Hedins Bil, Mercedes, Volkswagen och Upplands Motor. Under 2017 kommer även Audi att etableras på del av kvarteret Salo.

Förbifart Stockholm kommer att stärka företagsområdets strategiska kommunikationsläge varför området lämpar sig särskilt väl för verksamheter som kräver goda kommunikationer och som kan dra nytta av läget mellan de norra och södra delarna av Stockholmsregionen.

För Akalla Företagsområde har en ökad konkurrens för uthyrning av kontorslokaler inneburit att flera lokaler idag står tomma. För att utveckla och stärka företagsområdet är det därför viktigt att tillkommande verksamheter bidrar till att öka områdets attraktionskraft.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden, Exploateringsnämnden, styrelsen för Stockholm Business Region och styrelsen för Stokab har *godkänt en anmälan om samarbetsprojekt* för att attrahera datacenter till Stockholm för storskalig återvinning av energi under maj månad år 2016.

Preliminär markanvisning

Den preliminära markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Varmvatten 5

Fortum är tomträttsinnehavare till fastigheten Varmvatten 5, som är beläget nordväst om Husbykorset utmed Hanstavägen. Fastigheten består idag av Akallaverket som Fortum är delägare i tillsammans med Sollentuna Energi.

Fortum önskar uppföra en datahall om ca 11 500 m² BTA på fastigheten. Eftersom den föreslagna datahallen inte inryms i gällande tomträttsavtal önskar Fortum träffa ett nytt tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal för den utökade användningen.

Vanda 2

Fastigheten Vanda 2, som är belägen längs Vandagatan, bildades i slutet av 80-talet och uppläts med tomträtt till Svenska Dagbladet och Aftonbladet. Enligt dåvarande tomträttsavtal var användningen begränsad till kontor. Under lågkonjunkturen på 90-talet återtog Staden Vanda 2.

En mindre del av fastigheten utgörs idag av en markparkering som arrenderas av tomträttshavaren till grannfastigheten Vanda 1. Arrendet löper t.o.m. 2017-12-31.

Den gällande detaljplanen över Vanda 2 medger en bebyggelse för både kontor och industri.

Fortum föreslår en utbyggnad av datahallar på fastigheten, som omfattar ca 10 700 m² (TA).

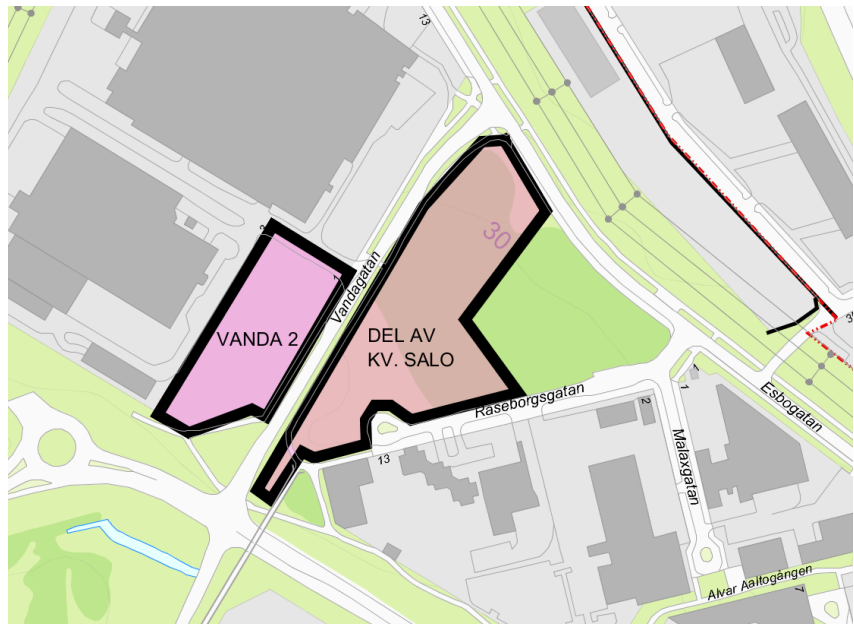


Bild 2. Markanvisningsförfrågan inom fastigheten Vanda 2 är markerad till vänster i bild och del av kvarteret Salo till höger i bild.

Kvarteret Salo

Kvarteret Salo utgör en del av stamfastigheten Akalla 4:1 och består av en triangelformad skogsbeklädd markyta mellan Vandagatan, Esbogatan och Raseborgsgatan. I södra delen finns idag ett arrende för upplag. Arrendet löper t.o.m. 2016-12-31.

Kvarteret är planerat att indelas i flera tomter. Den nordöstra tomten har markanvisats till Din Bil, som är återförsäljare till Audi, med en planerad byggstart under första kvartalet 2017. Övriga delar av kvarteret är ännu inte markanvisade.

Fortum önskar markanvisning för resterande del av kvarteret intill Auditomten för utbyggnad av en datahall om ca 20 800 m².

Konsekvenser

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur är utbyggd i området. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms bli marginellt påverkade.

Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden.

Miljö

Värmeenergin som genereras i serverhallar ventileras traditionellt ut i atmosfären. Stockholms utbyggda fjärrvärme- och fjärrkylesystem möjliggör att tillvarata spillvärmerna från datahallarna. Fortums förslag om att etablera ett datacenter i Akalla kommer att bidra till att stärka företagsområdets miljöprofil.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Fortum kommer under 2017 att undersöka marknaden inom branschen för serverhallar. Projektet har ingen byggherre/aktör varför en tidplan för genomförande av det föreslagna datacentrat idag är svårt att ange. Markanvisningsavtal kan först bli aktuellt när kännedom om byggherre/aktör föreligger. Kontoret föreslår därför att Staden i detta skede ger Fortum en preliminär markanvisning för de aktuella områdena.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att den största osäkerheten är tidplanen för genomförandet av datacentrumet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att Fortums förslag bidrar till att stärka företagsområdets miljöprofil i Akalla. Förslaget innebär att

Fortums fjärrvärmeanläggning i Akalla kan återanvända spillvärmens från datahallarna i Fortums fjärrvärmenät.

Både fastighetsägare och tomträttshavare i Akalla har haft svårigheter att locka kontorskunder p.g.a. konkurrensen från bl. a. Kista. Detta har fått till följd att det finns vakanser i området. En ytterligare utveckling för att tillgodose behovet av dataserveranläggningar är att tillvarata möjligheter till inhyrning i befintligt fastighetsbestånd.

Kontoret föreslår att Staden i detta skede ger Fortum en preliminär markanvisning för de nu aktuella områdena.

Slut