

RINKEBY-KISTA
STADSDELSFÖRVALTNING

2017-08-10

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Markanvisning för datahall inom fastigheten Vanda 2 i Akalla till Crownridge Data Center AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för datahall inom fastigheten Vanda 2 till Crownridge Data Center AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

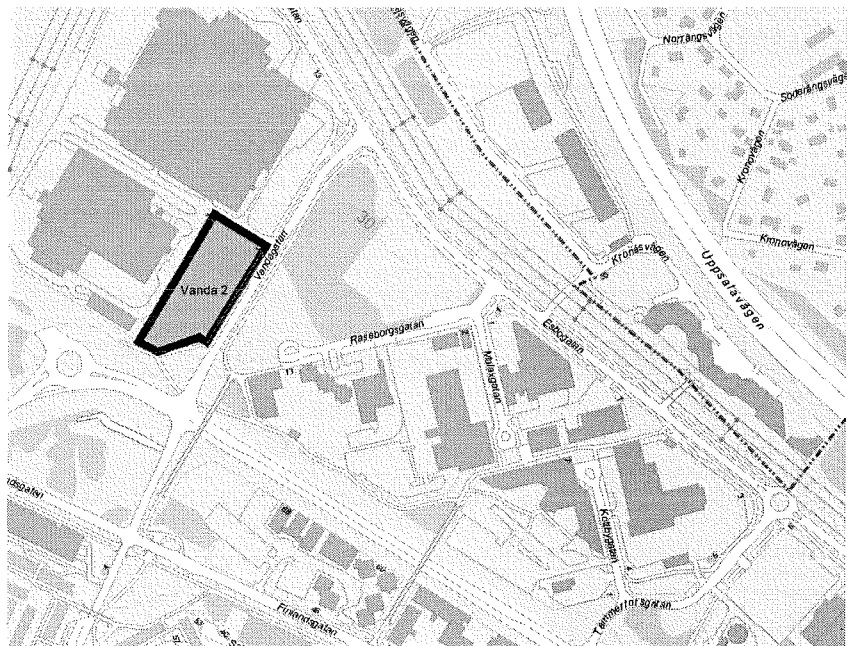
Crownridge Data Center AB, nedan kallat Bolaget, föreslår en utbyggnad av datahall inom fastigheten Vanda 2 längs Vandagatan. Förslaget är i linje med AB Fortum Värmes, nedan kallat Fortum, samarbetsprojekt med Stockholms Stad och Ellevio kring konceptet "Gröna datahallar". Som ett led i projektet har Fortum tidigare fått en preliminär markanvisning med syfte att skapa ett storskaligt datacenter med datahallar som Fortums fjärrvärme- och fjärrkyleanläggning i Akalla (Akallaverket) kan tillgodogöra sig spillvärme ifrån.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Denna markanvisning till Bolaget ersätter tidigare preliminär markanvisning till Fortum inom fastigheten Vanda 2.

Marken avser upplåtas med tomträtt för 165 kr/kvm TA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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



Figur 1. Markanvisningsområdets läge i Akalla företagsområde.

Bakgrund till markanvisningen

Fortum önskar utveckla Akallaverket på fastigheten Varmvattnet 5 i Akalla. Fortum har därför föreslagit en utbyggnad av ett storskaligt datacenter med ett flertal datahallar i närheten av Akallaverket för att kunna tillgodogöra sig spillvärmén från datahallarna.

För att genomföra sina planer för datacentrat påbörjade Fortum 2016 ett samarbetsprojekt med Stockholms Stad och Ellevio kring konceptet ”Gröna datahallar” med syfte att stärka Stockholms position som ett ledande globalt ICT-centrum och dess miljöprofil genom att öka tillgången på förnyelsebar el. Inom samarbetsprojektet inkom Fortum den 22 juni 2016 med en markanvisningsansökan för utbyggnad av datahallar inom flera områden i Akalla företagsområde. Fortum fick en preliminär markanvisning för att få fram byggaktörer/datahallsoperatörer

och fortsätta studera tre av dessa områden inom fastigheterna Varmvattnet 5, Vanda 2 och del av Akalla 4:1 (kvarteret "Salo").

Som ett resultat av Fortums fortsatta arbete med dessa tre markområden inkom Bolaget den 20 april 2017 med en ny markanvisningsansökan som ska ersätta Fortums preliminära markanvisning inom Vanda 2.

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

Utvecklingen i Kista har under 2000-talet styrts av visionen för Kista science city för de östra delarna och mot logistik och transportintensiva verksamheter i de västra delarna, inom Akalla företagsområde, där kopplingen mot kommande Förbifarten är som starkast. Som ovan beskrivet har dock en idé om datahallar och ett storskaligt datacentra växt fram det senaste året inom Akalla företagsområde med främsta syfte att bidra till att stärka Stockholms miljöprofil och stärka Kista som ett globalt ledande ICT-centrum.

Bolaget föreslår att Vanda 2 inom Akalla företagsområde utvecklas med datahall för industriellt ändamål. Bolaget är ett nystartat bolag med i nuläget begränsade ekonomiska resurser men med goda erfarenheter inom datahallsbranschen. Bolaget åtar sig att under markanvisningsperioden säkra finansiering för att få Stadens godkännande i en exploateringsöverenskommelse och trygga projektets genomförande.

Stadens mark är begränsad i ett växande Stockholm och därför väldigt attraktiv, det gäller även Vanda 2 och hela Akalla företagsområde. En utbyggnad av Vanda 2 med datahall, som normalt placeras på impedimentmark, måste resultera i en storskalig energiåtervinning för att utgöra en effektiv markanvändning. En avgörande faktor är därför att datahallarna på lång sikt kan stärka Stockholms miljöprofil och bidra med miljömässiga och ekonomiska vinster i jämförelse med andra utvecklingsmöjligheter av området.

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 för utbyggnad av datahallar gavs till Fortum av Exploateringsnämnden 2016-10-20 inom Vanda 2, Varmvattnet 5 och kv. Salo.

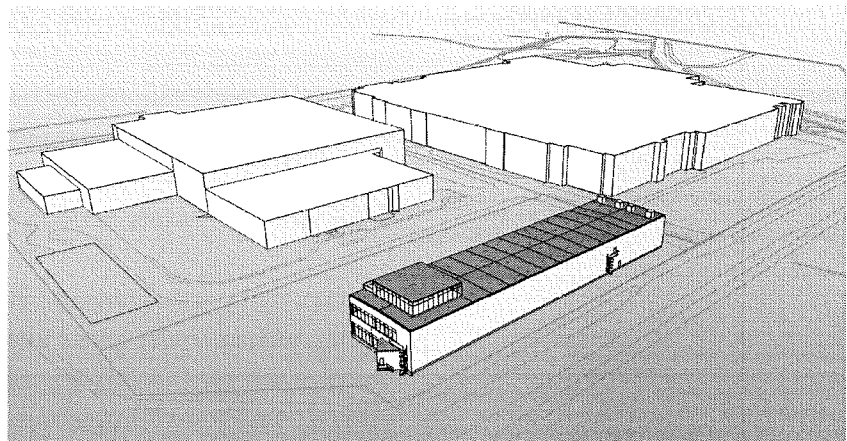
Markanvisning

Fastigheten Vanda 2 är belägen längs Vandagatan i Akalla företagsområde. Hela fastigheten Vanda 2 markanvisas till Bolaget. Den gällande detaljplanen över Vanda 2 medger en bebyggelse för både kontor och industri.

En mindre del av fastigheten utgörs idag av en markparkering som arrenderas av tomträtthavaren till grannfastigheten Vanda 1. Arrendet är uppsagt till 2017-12-31. Nytt arrende föreslås på en månad i taget för det fall datahallsutbyggnaden försenas.

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

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Figur 2. Föreslagen volymskiss i en vy från söder.

Ellevio behöver bygga en elnätstation inom närområdet för att kunna försörja det planerade storskaliga datacentrat i Akalla företagsområde. Ellevio har dock bedömt att denna datahall på fastigheten Vanda 2 inte kräver någon ny elnätstation.

Crownridge ska förbinda sig i att leverera värme och/eller kyla till Fortum för energiåtervinning. Energiåtervinningsavtal ska

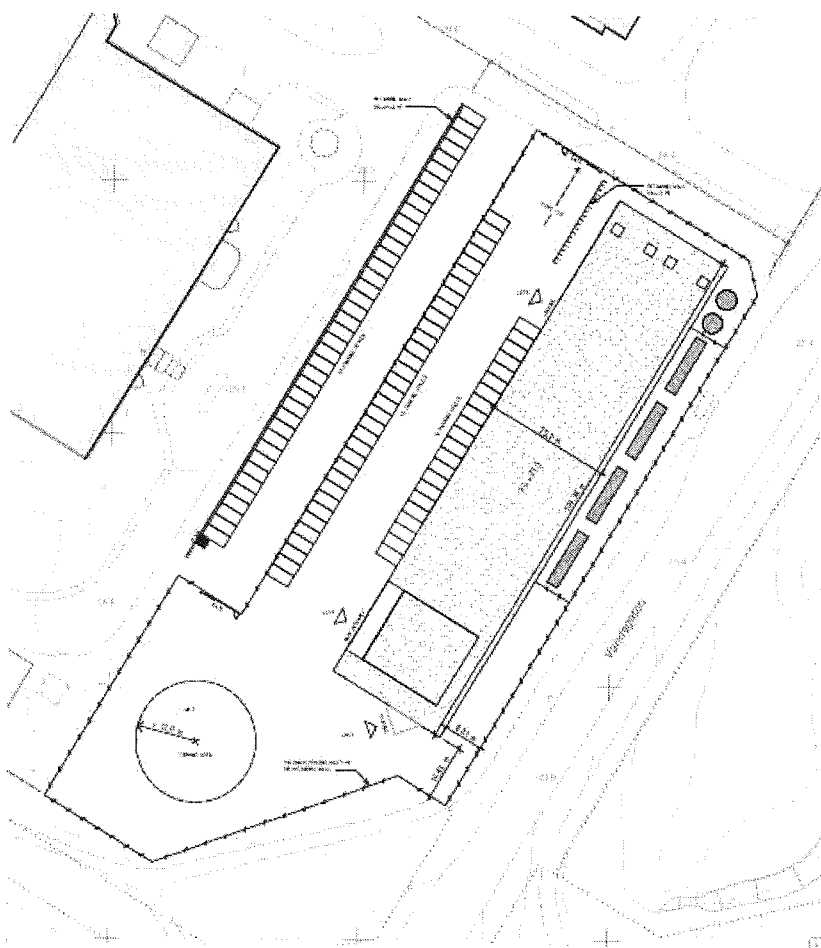
tecknas med Fortum och åtagandet ska kvarstå vid överlåtelse av tomträtten.

Markanvisning sker i huvudsak enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller bara under sex månader från nämndens beslut under vilken tid Bolaget måste säkra finansiering av projektet.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Bygglov

Exploateringen kräver bygglov. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovsprocessen.



Figur 3. Föreslagen situationsplan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den totala investeringsutgiften för denna del av projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på

delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2 mnkr och investeringsinkomsterna till 53 mnkr. Kontoret bedömer att även beslut om investering för de eventuellt tillkommande delarna i projektet kommer kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avser upplåtas med tomträtt för 165 kr/kvm TA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30 (dnr E2017-00332).

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 alla kostnader som hör till byggnationen inom Vanda 2.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Miljö

Värmeenergin som genereras i serverhallar ventileras traditionellt ut i atmosfären. Stockholms utbyggda fjärrvärme- och fjärrkylesystem möjliggör att tillvarata spillvärmerna från datahallarna.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande negativ påverkan på rekreation, landskapsvärden, naturmiljö och ekologi, hydrologi och kulturmiljö.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med bygglov och projektering kommer att pågå i cirka 6 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och färdigställande bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering träffas med Bolaget ska ett genomförandebeslut fattas. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 år 2017.

Risker och osäkerheter

Bolaget har inte säkerställt finansiering av projektet.

Kommunikation

Exploateringskontoret 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 Bolagets förslag bidrar till att stärka Stockholms miljöprofil genom att Akallaverket kan återanvända spillvärmen från datahallen.

Slut

