

Handläggare
Niklas Ymerson
08-50887628**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med överlåtelse av byggnad för serverhall och fördelningsstation inom del av fastigheten Starkströmmen 1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Ellevio AB och Elementica Data Center Construction AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Starkströmmen 1 omfattande investeringsutgifter om 13 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med överlåtelse av byggnad med Elementica Data Center Construction AB och Ellevio AB avseende del av fastigheten Starkströmmen 1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst för överlåtelse av byggnad om 28 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Ärendet skall omedelbart justeras.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 28
Växel 08-508 276 00
niklas.ymerson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seHåkan Falk
FörvaltningschefStaffan Lorentz
ProjektchefSara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Starkströmmen 1 ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Exploateringsnämnden anvisade mark till Ellevio AB för fördelningsstation och Elementica Data Center Construction AB för serveranläggning 2015-05-21. Ellevio och Elementica har nu beviljats bygglov. Marken för serveranläggningen och fördelningsstationen avses upplåtas med tomträtt. För att möjliggöra byggnationen krävs att befintlig uttjänt 60-talsbyggnad rivs. Bolagen förvärvar byggnaden av staden för 28 mnkr för att sedan utföra rivning varpå bolagens nybyggnation kan påbörjas. Exploateringen kräver inga arbeten av staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 52 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 28 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-05-12, samt vad gäller avgäldsnivå 2018-11-08.

Projektet stämmer överens med Norra Djurgårdsstadens högt ställda mål inom hållbarhet och nytänkande kring energiproduktion i stadsmiljö eftersom överskottsenergi i serverhallen avses återanvändas i det närbelägna Värtaverket.

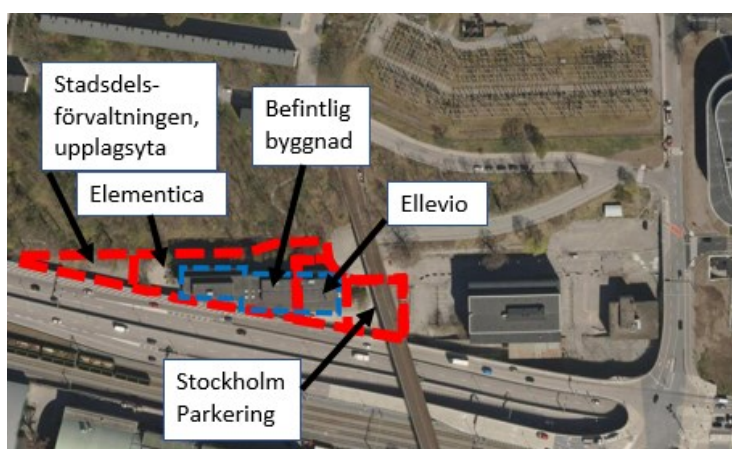
Ärendet skall omedelbart justeras för att undvika ytterligare dröjsmål med upphandling av rivningsentreprenad och utbyggnad av infrastruktur.

Bakgrund till överenskommelsen

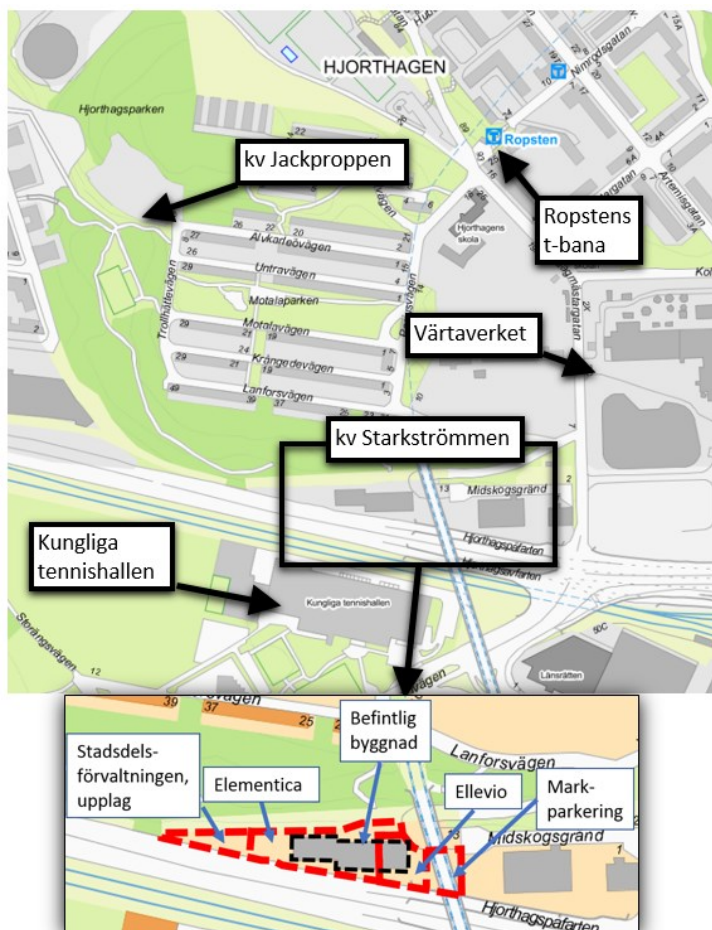
Starkströmmen 1 ingår i Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Kvarteret ligger omedelbart norr om Norra länken och bredvid tunnelbanebron.

För området gäller en stadsplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Kvarteret är bebyggt med en uttjänt industribyggnad från 1960-talet och förvaltas av fastighetskontoret. Samtliga hyresgäster är uppsagda. Gällande stadsplan är förenlig med fördelningsstation och serveranläggning, därför krävs ingen ny detaljplan.

Bolagen har inkommit med en bygglovsansökan för fördelningsstation om 1000 kvm BTA och för serverhall om 8000 kvm BTA. Ansökan har beviljats av Stadsbyggnadsnämnden och inväntar nu laga kraft. Marken för verksamheterna avses upplåtas med tomträtt. Exploateringen kräver inga infrastrukturarbeten av staden. För att möjliggöra byggnationen krävs att befintlig uttjänt 60-talsbyggnad rivs. Rivningen står bolagen för.



Ortofoto



Orienteringskarta

Den trekantsformade ytan strax väster om Elementicas markområde avses nyttjas som upplagsyta för parkdrift av stadsdelsförvaltningen genom en entreprenör.

Kontoret har utfört utredningar för att kartlägga saneringsbehov för marken inom området och den befintliga byggnaden som ska rivas. Utredningarna har visat att omfattande rivningssanering behöver utföras.

I det genomförandebeslut för kvarteret Jackproppen som nämnden godkände 2016-04-14 möjliggjordes exploateringen genom att 58 parkeringsplatser sades upp. I tjänsteutlåtandet angavs att 25-30 platser avsågs ersättas under tunnelbanebron i kvarteret Starkströmmen. Inför en långsiktig parkeringslösning hyrde Stockholm Parkering ut marken i kvarteret Starkströmmen för parkering. Belägningsgraden var då låg. Under 2018 tog kontoret fram en riskutredning som visar att skyddsavstånd till bropelare bör vara 2 meter. Detta riskerar leda till färre parkeringsplatser ersätts under tunnelbanebron. Kontoret

bedömer dock eftersom dagens beläggning är låg att behovet av tidigare utlovat antal 25-30 parkeringsplatser ej finns och att utbudet av ersättningsplatser i området därmed kommer vara tillräckligt.

Den gång- och cykelväg strax norr om och längs med Elementicas och Ellevios markområden ingår också i genomförandebeslut för projektet Jackproppen och avses byggas under hösten 2018.

Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark till Trafikverket för driftdepå för Norra Länken på grannfastigheten. Med anledning av detta pågår detaljplanearbete för fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 m fl i stadsdelen Hjorthagen Dp 2013-14796 där även Vasakronan inom privatägd mark avser uppföra en högre kontorsbyggnad. Stadsbyggnadskontoret planerar granskning till hösten 2018 och ett separat ärende planeras därefter i exploateringsnämnden inför planens antagande.

Tidigare beslut

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

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

2015-05-21 godkände exploateringsnämnden markanvisning till Ellevio (f.d. Fortum Distribution) och Elementica.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av exploateringsnämnden 2017-08-24 och kommunfullmäktige 2017-11-06. Liksom de tidigare inriktningsbesluten från 2014-04-07 och 2009-09-07 är det baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

Överenskommelse om exploatering

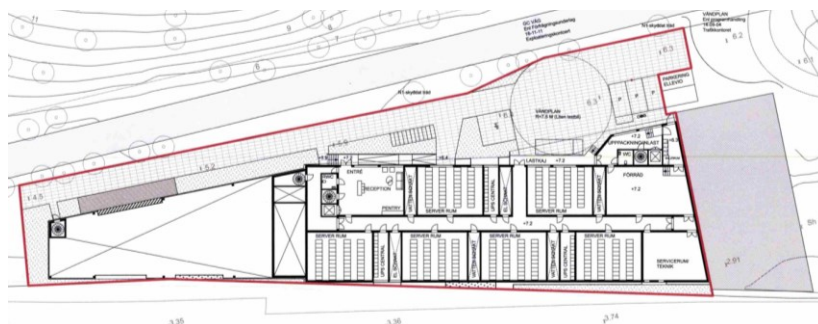
Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtt med överlåtelse av byggnad inom del av fastigheten Starkströmmen 1 med Elementica och Ellevio. Bolagen ansvarar för och bekostar rivning och projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden bekostar saneringen vid rivning av byggnaden. Bolagen förvärvar

befintlig byggnad inför rivningen för 28 mnkr och inleder därpå nybyggnationen. Marken avses upplåtas med tomträtt, se bilaga 1 och 2.

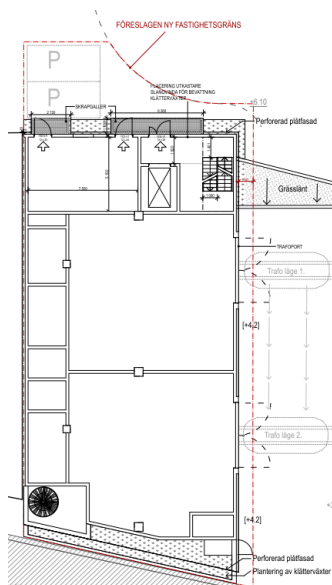
Expertrådet har godkänt ärendet 2015-05-12 (dnr E2015-00571) i samband med markanvisningen, samt 2018-11-08 vad gäller avgäldsnivå



*Illustration - Elementicas serverhall (höger),
Ellevios fördelningsstation (vänster).*



Situationsplan Elementica



Situationsplan Ellevio

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 13 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 52 mnkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,04.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14 mnkr, varav 2,4 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst sanering för byggnad.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av befintlig byggnad på Starkströmmen 1 beräknas till 28 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 28 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 14 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,8	-11,7	-0,7	0,0	0,0	-13,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,8	-11,7	-0,7	0,0	0,0	-13,1
Försäljningsinkomst	0,0	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,2	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2022
Reavinster/förluster	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 28
Summa resultatpåverkan nämnd	28,0	1,2	1,2	1,2	1,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 28 mnkr.

Projektet kräver ingen ny utbyggnad av kommunal infrastruktur.

Ekonomiska osäkerheter

Befintlig byggnad inom Starkströmmen 1 innehåller asbest.
Saneringen bekostas av staden och är svårbedömd.

Slutsats-ekonomi

Projektet redovisar ovan ett betryggande överskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Program för hållbar stadsutveckling 2017. För varje delområde i Norra Djurgårdsstaden tas handlingsprogram fram där målen och åtgärderna från det övergripande programmet konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs överenskommelse om exploatering.

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.

Projektet stämmer överens med Norra Djurgårdsstadens högt ställda mål inom hållbarhet och nytänkande kring energiproduktion i stadsmiljö då överskottsenergin i serverhallen avses nyttjas i det närbelägna Värtaverket.

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.

Tidplan

Byggstart för Ellevios fördelningsstation planeras till år 2019 och planeras vara i drift år 2022. Byggstart för Elementicas serverhall planeras till år 2019 och planeras vara i drift år 2022.

Risker och osäkerheter

Befintlig byggnad inom Starkströmmen 1 innehåller asbest. Saneringsåtgärderna som bekostas av staden är svårbedömda.

Exploateringskontorets förslag

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. Fastigheten är svåransvänd för andra ändamål.

Uppförande av fördelningsstationen är en förutsättning för serverhallen och är såväl för staden som för Ellevio viktigt för fortsatt exploatering i framtida etapper av Norra Djurgårdsstaden. Med placering i Starkströmmen blir en svår fråga löst.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering – Ellevio
2. Överenskommelse om exploatering - Elementica
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal