

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

**Markanvisning för datacenter/serverhall
inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Akalla
till atNorth AB.
Markanvisning för fördelningsstation
inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Akalla
till Ellevio AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom delar av fastigheten Akalla 4:1 och Vanda 2 för projekt Data Park Kista till en investeringsutgift om 26,4 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet. I projektet finns det ingen investeringsinkomst och ingen försäljningsinkomst.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för datacenter/serverhall inom del av fastigheten Akalla 4:1 till atNorth AB samt godkänner tomträttsavgälden och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för fördelningsstation inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Ellevio AB samt godkänner tomträttsavgälden och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 94
Växel 08-508 276 00
johanna.b.andersson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet omfattar datacenter/serverhallar med återvinning av överskottsvärme till fjärrvärmenätet samt en ny fördelningsstation i Akalla verksamhetsområde. Projektet sker inom ramen för Stockholm Data Parks som är ett samarbetsprojekt mellan Stockholm Exergi AB, Stockholms stad, Ellevio AB, AB Stokab och Stockholm Business Region AB.

Mark ska upplåtas med tomträtt till atNorth AB för datacenter/serverhallar samt till Ellevio för fördelningsstation. Projektet genomförs inom befintliga, gällande planer. Projektets investeringsutgifter består till största delen av anslutningsavgifter för VA för blivande tomträttshavare, flytt av en gång- och cykelväg samt intern tid.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 126 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 580 procent.

Projektet bidrar till genomförandet av samarbetsprojektet Stockholm Data Parks samt en fortsatt utveckling med nya arbetsplatser till Akalla verksamhetsområde.

Bakgrund till markanvisningarna

Akalla är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva samt ingår i satsningen Fokus Järva. De aktuella markanvisningarna i Akalla verksamhetsområde sker inom ramen för samarbetsprojektet Stockholm Data Parks.

Fokus Järva – övergripande målsättningar

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

Data Park Kista – del av Stockholm Data Parks

Genom samarbetsprojektet Stockholm Data Parks samarbetar Stockholms stad, Stockholm Exergi, Ellevio, Stokab och Stockholm Business Region för att attrahera och etablera gröna serverhallar i kommunen. Syftet med projektet är bland annat att stärka Stockholms position som ett ledande globalt ICT-centrum och dess miljöprofil genom att öka tillgången på förnyelsebar el. En förutsättning för de gröna serverhallarna är att etablera dem i närheten av fjärrvärmeanläggningar och därigenom möjliggöra att spillvärmerna kan tillgodogöras och återvinnas i fjärrvärmenätet. Stockholm Exergi önskar att på detta sätt utveckla fjärrvärmeanläggningen Akallaverket på fastigheten Varmvattnet 5 i Akalla.

Akalla verksamhetsområde är strategiskt placerat vid E4:an och en av de nya trafikplatserna för Förbifart Stockholm. Här finns 130 företag med stort fokus på handel, i synnerhet parti- och provisionshandel samt handel med motorfordon. Området är utpekad i översiktsplanen som ett av de verksamhetsområden i staden som fortsatt ska vara ett renodlat verksamhetsområde där industriverksamhet och andra störande verksamheter kan bedrivas.

Akalla verksamhetsområde gränsar till Kista som sedan slutet av 1980-talet har utvecklats till att bli Sveriges största IT-kluster med ett stort antal företag. Kista utgör ett av landets och regionens mest betydelsefulla arbetsplatsområden och är ett viktigt kluster inom informationsteknologi. I översiktsplanen pekas Kista ut som stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering och det pågår ett flertal projekt som kompletterar befintligt arbetsplatsområde med bostäder, butikslokaler, service med mera. Akalla verksamhetsområde har haft en annan profil än Kista men under de senaste åren har dock idén om datahallar och ett storskaligt datacentra utvecklats, som komplement till befintliga verksamheter och med syfte att bidra till att stärka Stockholms miljöprofil och stärka Kista som ett globalt ledande ICT-centrum.

Preliminära markanvisningar

Inom ramen för Stockholm Data Parks erhöll Stockholm Exergi en preliminär markanvisning omfattande fastigheterna Varmvattnet 5, Vanda 2 och del av Akalla 4:1 ("kvarteret Salo") under 2016. Stockholm Exergi skulle med detta som stöd verka

för att attrahera byggaktörer/datahallsoperatörer för att uppföra serverhallarna.



Stockholm Exergis (då Fortums) förslag på lägen för serverhallar i Akalla verksamhetsområde, från den preliminära markanvisningen. Från vänster till höger i bild; Vanda 2, "Salo-tomten" (del av Akalla 4:1) och Varmvattnet 5.

Inom Varmvattnet 5 har ett datacenter uppförts inom Stockholm Exergis befintliga tomträtt och hanterats i avtal mellan Stockholm Exergi och atNorth som bygger datacentret. Projektet inom Varmvattnet 5 har inte heller föranlett behov av några investeringar inom allmän platsmark.

Inom Vanda 2 och kvarteret Salo har dialog förts med olika intressenter efter den preliminära markanvisningen. Under 2017 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Crownridge Data Center AB inom Vanda 2, som ersatte den preliminära markanvisningen. Kontoret och Crownridge enades inte om förutsättningarna för överenskommelse om exploatering varför anvisningen löpte ut under hösten 2018. På grund av att det saknas elkapacitet i området så har tidplanen för Vanda 2 också kommit att skjutas framåt och preliminär byggstart beräknas till tidigast 2030.

Markanvisningsområden inom Akalla 4:1

Markanvisningsområdena i detta utlåtande omfattar delar av fastigheten Akalla 4:1 ("kvarteret Salo") som tidigare varit preliminärt anvisade till Stockholm Exergi. Områdena ligger längs Vandagatan och Raseborgsgatan i Akalla verksamhetsområde. Det är obebyggda markområden som består av naturmark, förutom en del som använts som upplag.

Områdena är planlagda för ”Arbetsplatser” i gällande generalplan för Hanstaområdet (Gpl 8181).



Ortofoto över projektområdet. Aktuella markanvisningar redovisade med gul streckad linje (atNorth) respektive röd streckad linje (Ellevio). Fastigheten Vanda 2 (grön streckad linje) ingår också i projektet men markanvisas senare på grund av att kapacitet i elnätet saknas.

I närområdet fattade nämnden 2024-03-21 beslut om markanvisning för industri, kontor, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor inom den befintliga tomträtten Vanda 3. Planarbetet beräknas påbörjas under 2024 och byggstart bedöms ske tidigast 2027. I Akalla verksamhetsområde finns i övrigt en gällande markanvisning för kontor, industri, verksamheter, handel och centrum inom tomträtten Aura 1. Planarbetet för Aura 1 har inte påbörjats ännu och byggstart bedöms kunna ske tidigast 2027.

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 2016.

Exploateringsnämnden fattade 2016-10-20 beslut om preliminär markanvisning till Stockholm Exergi (dåvarande Fortum) för

utbyggnad av datahallar inom Vanda 2, Varmvattnet 5 och del av Akalla 4:1 ("kvarteret Salo").

Exploateringsnämnden fattade 2017-08-24 beslut om markanvisning för datahall inom Vanda 2 till Crownridge Data Center AB. Denna markanvisning har förfallit.

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2021-10-21 beslut om förhandsbesked för serverhall inom del av Akalla 4:1. Ansökan utfördes av en tidigare intressent till den tomt där atNorth nu föreslås få markanvisning.

Markanvisning till atNorth

Bolaget

atNorth AB (org.nr. 559147-1395, nedan "Bolaget") är ett ledande nordiskt datacenterföretag med huvudkontor i Reykjavik. De har datacenter i Sverige (Akalla), Finland, Danmark och Island. Verksamheten grundades 2009 och förvärvades 2022 av Partners Group som är ett globalt privatmarknadsbolag.

Bolaget är ett dotterbolag till atNorth Holding AB. En avsiktsförklaring om finansiering har ställts ut av atNorth Holding AB som också kommer ställa ut en moderbolagsborgen i samband med överenskommelse om exploatering.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Bolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande i kombination med borgensåtagande från moderbolaget atNorth Holding AB.

Markanvisning sker genom direktanvisning men har föregåtts av att Stockholm Exergi haft en preliminär markanvisning med syfte att hitta en lämplig aktör för datacenter som nämnden kan upplåta tomträtt till.

Detta är Bolagets första markanvisning i staden. De har dock nyligen byggt ett datacenter inom Stockholm Exergis tomträtt på Varmvattnet 5 i Akalla.

Markanvisningen

Markanvisningen gäller nybyggnad av serverhall/datacenter inom del av Akalla 4:1. Förslaget innehåller ett datacenter om cirka 11 000 kvm BTA och cirka 60 arbetsplatser.



Markanvisningsområdet markerat med gul streckad linje.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar erforderliga avtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Överenskommelse om exploatering har förhandlats med Bolaget och biläggs detta utlåtande (Bilaga 1).

Bolaget förbinder sig att återvinna överskottsenergi från datacentret till fjärrvärmenätet. Värmeåtervinningsavtal har tecknats med Stockholm Exergi och åtagandet ska kvarstå vid överlåtelse av tomträtten.

Lösenskyldigheten för staden vid tomträttens upphörande kommer inte att gälla om Bolaget inte levererat överskottsenergi i enlighet med värmeåtervinningsavtalet.

Bolaget har tagit fram en artskyddsutredning inför tecknande av överenskommelse om exploatering. Bolaget åtar sig att genomföra åtgärder enligt utredningen.

Del av Akalla 4:1 avses styckas av till en ny fastighet som ska upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Tomträttsavgälden är 182,60 kr/kvadratmeter tomtarea (prisläge 2024-02-01). Avgälden ska räknas upp med 3 procent årligen fram till den tidpunkt då tomträtten upplåts.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-05-07 (dnr E2023-00062).

Markanvisning till Ellevio

Markanvisningen gäller nybyggnad av en fördelningsstation i anslutning till planerade datacenter. Förslaget omfattar cirka 2 000 kvadratmeter tomtarea.



Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Gestaltningen av fördelningsstationen ska anpassas till området och godkännas av staden innan ansökan om bygglov.

Del av Akalla 4:1 avses styckas av till en ny fastighet som ska upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Tomträttsavgälden är 135 kronor per kvadratmeter tomtarea (prisläge 2024-01-01). Avgälden ska räknas upp med 3 procent årligen fram till den tidpunkt då tomträtten upplåts.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-06-04 (dnr E2023-04190).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt. I detta ärende redovisas intäkter från tomträttsupplåtelser inom både del av Akalla 4:1 (kvarteret Salo) och inom Vanda 2 som avses markanvisas vid ett senare tillfälle.

Bolaget och Ellevio ska stå för alla kostnader som hör till byggnation av kvartersmark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 26,4 miljoner kronor. Dessa investeringar avser både exploateringen inom del av Akalla 4:1 (kvarteret Salo) och Vanda 2.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 126 miljoner kronor motsvarande 455 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,99.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor, varav 2 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst investering i allmän plats (flytt av gång- och cykelväg vid Vanda 2), anslutningsavgift för VA samt intern tid.

Projektet har inga investeringsinkomster eller försäljningsinkomster.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 580 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor i löpande prisnivå. Projektet har inga investeringsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,0	-0,6	-1,4	-1,3	-6,4	-14,7	-26,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,0	-0,6	-1,4	-1,3	-6,4	-14,7	-26,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. 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	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	3,1	3,1	3,1	3,1	max 5,4	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0,3
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	3,1	3,1	3,1	3,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,4 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kommer att pågå under lång tid, uppskattningsvis cirka 10 år framåt. Genomförandet inom Vanda 2 är som tidigare nämnts beroende av en större förstärkning av elkapaciteten i området. Projektet har inte rådighet över den frågan och förseningar kan inte uteslutas. Investeringsutgifterna påverkas vid förskjutningar av tidplanen.

En känslighetsanalys har gjorts på att byggstart inom Vanda 2 försenas med cirka fem år vilket får anses som en kraftig försening. Antagandet omfattar också att investeringar i form av flytt av gång- och cykelväg samt anslutningsavgifter för VA försenas i samma utsträckning. Känslighetsanalysen visar att investeringsutgifterna beräknas till cirka 32 miljoner kronor i

löpande prisnivå. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt resultat på 124 miljoner kronor inklusive nedlagda utgifter samt en täckningsgrad om 559 procent.

En bedömning har också gjorts kring risken att exploateringen inom Vanda 2 inte genomförs som planerat. För det fallet kommer staden inte heller ha några investeringsutgifter för flytt av gång- och cykelväg vid Vanda 2 eller anslutningsavgifter för VA. I ett sådant scenario ger projektet ändå ett stort överskott till staden.

Överenskommelse om exploatering med Bolaget är villkorad av att de får bygglov inom en viss tid. Bakgrunden är ett önskemål om framdrift i projektet och att om det inte sker vill kontoret ha möjlighet att ta in en annan aktör. För att bygglov ska kunna beviljas behöver fastighetsbildning ske. Det finns en risk att fastighetsbildning skett och att överenskommelsen sedan upphör om Bolaget inte får bygglov inom viss tid. I händelse av att överenskommelsen upphör av den anledningen åtar sig Bolaget att stå för fastighetsskatt till och med det årsskifte som infaller närmast efter två år från överenskommelsens upphörande. Staden får efter det bekosta fastighetsskatt fram till dess att tomträtt kan upplåtas till en ny aktör.

Slutsats ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt resultat på 126 miljoner kronor inklusive nedlagda utgifter samt en täckningsgrad om 580 procent. Projektet får därmed anses ha en god total ekonomi även med hänsyn tagen till ovan nämnda risker.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till målen att:

- markanvisa för nya arbetsplatser i ytterstaden under 2024
- rikta satsningar till fokusområden och samband

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet uppskattas att cirka 60 arbetsplatser kan tillskapas.

Social hållbarhet

Bolaget har i samråd med staden arbetat fram ett skissförslag som syftar till bidra med kvaliteter till gaturummet (Vandagatan) för en annars typiskt slutna verksamhet. Särskild vikt ska läggas vid gestaltning av skalskyddet mot Vandagatan som hamnar intill befintlig gång- och cykelväg. Bolaget planerar också en sekundär entré mot Vandagatan för att bidra till att aktivera gaturummet.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av staden.

Barnrättsperspektivet

Projektet ligger inom Akalla verksamhetsområde och bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Jämställdhet och trygghet

Projektet markanvisades 2016 genom en preliminär markanvisning till Stockholm Exergi och någon jämställdhetsanalys gjordes inte inför markanvisning. Kontoret har jobbat tillsammans med aktörerna för att utformningen av dessa typiskt slutna verksamheter ska bidra till ett tryggt gaturum i möjligaste mån.

Miljömässig hållbarhet

Samarbetsprojektet Stockholm Data Parks syftar till att stärka Stockholms position som ledande inom hållbar stadsutveckling och som globalt ICT-centrum. Värmeenergin som genereras i serverhallar ventileras traditionellt ut i atmosfären. Stockholms utbyggda fjärrvärme- och fjärrkylesystem möjliggör att spillvärmen från datahallarna kan tillvaratas. Avgörande för stadens beslut att tillhandahålla mark till utvecklare av serverhallar/datacenter är förutsättningarna att tillgodogöra spillvärmen från serverhallarna/datacentren i fjärrvärmenätet.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är markmiljö samt att Bolaget låtit utföra inventering av naturvärden och tagit fram en artskyddsutredning.

Den översiktliga markmiljöutredningen har inte påvisat jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I några punkter har halter över känslig markanvändning (KM) påträffats. Någon sanering bedöms inte behövas med hänsyn till den planerade markanvändningen men Bolaget behöver göra en anmälan till miljöförvaltningen enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskyddmassor minst sex veckor innan schaktarbetena startar. Staden bedöms inte behöva bekosta någon hantering av förorenade massor, då halterna enligt den provtagning som gjorts understiger nivån för mindre känslig markanvändning (MKM).

Bolaget har utfört en rad inventeringar av arter/naturvärden samt tagit fram en artskyddsutredning. Markanvisningsområdena öster om Vandagatan utgörs till stora delar av lövdominerad blandskog som bitvis är tät och snårig. Områdena ligger inom ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden); delvis inom livsmiljö för skyddsvärda arter och delvis i en spridningszon i ESBO-nätverket. Naturvärdesinventeringen fann att det fanns naturvärdesobjekt i form av skogsbiotoper med påtagligt respektive visst naturvärde inom inventeringsområdet.

Området är en rest av naturmark i ett i övrigt exploaterat område. Markanvisningsområdena omges av större vägar, byggnader och störande verksamheter. Närheten till Hansta naturreservat och Igelbäckens kulturresevat gör trots denna påverkan att det finns relativt många arter i det utredda området, särskilt bland fåglar och fladdermöss som kan förflytta sig i viss mån över barriärer såsom vägar och vissa byggnader. Området bedöms i artskyddsutredningen inte vara en viktig länk i landskapet på grund av de exploateringar som har skett i närområdet. Förbifarten samt övriga vägar och bebyggelse bedöms utgöra starka hinder i landskapet för många arter att sprida sig till området.

I artskyddsutredningen har bedömning gjorts för vanlig padda samt ett antal arter av fåglar, fladdermöss och kärlväxter. För fåglar föreslås skyddsåtgärd i form av att avverkning sker utanför fåglars reproduktionstid samt att fågelholkar sätts upp för två arter. För arten vanlig padda föreslås en exkluderande skyddsåtgärd inom området samt en habitatförstärkande åtgärd i närområdet. Den exkluderande skyddsåtgärden innebär att ett lågt staket sätts upp som syftar till att hålla eventuella paddor utanför

området. Den habitatförstärkande åtgärden som föreslås syftar till att bidra till förbättrade förutsättningar för upprätthållande av gynnsam bevarandestatus och långsiktig fortlevnad för vanlig padda (och andra groddjur). Anläggande av en förstärkningsåtgärd som kunde gynna vanlig padda inom projektområdet bedöms inte som lämplig på grund av befintlig infrastruktur och brist på livsmiljöer i och med den aktuella exploateringen samt andra planerade och nyligen genomförda projekt i områdets närhet. Istället föreslås att Bolaget i samarbete med staden genomför en lämplig åtgärd där det finns bättre förutsättningar att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus och långsiktig fortlevnad för vanlig padda och andra groddjur. Åtgärden innebär en upprustning av dämme och dike vid Skogvaktarkärrens utlopp inom Igelbäckens kulturresevat. Kontoret har diskuterat förslaget med trafikkontoret och miljöförvaltningen. Bolaget åtar sig att utföra föreslagna åtgärder enligt artskyddsutredningen.

Naturvärdesinventeringen fann att det fanns fyra särskilt skyddsvärda träd inom markanvisningsområdena. Bolaget ansvarar för att inhämta och efterfölja de tillstånd och dispenser som krävs för avverkning av träden. Bolaget har samrått med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken angående avverkning av träden och länsstyrelsen hade inget att invända mot åtgärden.

En befintlig allé finns längs Vandagatan. Respektive byggaktör ansvarar för att inhämta och efterfölja de tillstånd och dispenser som kan krävas för arbeten i anslutning till allén. Bolaget har samrått med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken angående schaktning vid den biotopskyddade allén och länsstyrelsen hade inget att invända mot åtgärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta är inte aktuellt i detta projekt då det i sin helhet planeras inom befintliga byggrätter i gällande generalplan.

Skyddsåtgärder och habitatförstärkande åtgärder kopplat till artskyddsutredningen utförs av Bolaget enligt ovanstående beskrivning. Bolaget planerar gröna tak inom delar av bebyggelsen samt att inte hårdgöra all mark inom tomten.

Hållbarhetskrav

Ellevio åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende kapitel 4 "Giftfritt Stockholm" och kapitel 5 "Övriga hållbarhetskrav på material". Ellevio ska i så stor utsträckning som möjligt också sträva efter att följa övriga tillämpliga krav. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017". Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2025. Beräknad byggtid är cirka två år.

Ellevio planerar sin byggstart till år 2025. Beräknad byggtid är cirka två år.

Innan byggstart kommer en så kallad exkluderande skyddsåtgärd (i form av ett lågt staket) utföras med hänsyn till eventuell förekomst av vanlig padda inom tomten. Åtgärden är årstidsberoende och kontoret avser att upplåta en nyttjanderätt så att Bolaget kan påbörja den åtgärden under augusti 2024. Åtgärden är reversibel så om projektet av någon anledning avbryts eller kraftigt försenas kan det aktuella staketet tas bort och eventuella paddor kan återvändra till området. Innan byggstart behöver också avverkning ske inom tomten. Avverkningen är också årstidsberoende och denna genomförs först efter att tomträtt upplåtits till Bolaget respektive Ellevio.

På grund av att elkapacitet saknas för serverhall på Vanda 2 så kommer den markanvisningen ske vid ett senare tillfälle. Byggstart för serverhall inom Vanda 2 bedöms kunna ske tidigast år 2030. Innan byggstart inom Vanda 2 ska befintlig gång- och cykelväg justeras så den hamnar utanför kvartersmark. Byggstart för det arbetet inom allmän plats bedöms ske tidigast år 2029.

Risker och osäkerheter

Projektet kommer att genomföras inom en gällande generalplan (från 1986) respektive detaljplan (från 1988). I och med att inget planarbete med tillhörande utredningar genomförts i närtid så finns en viss osäkerhet kring kommande bygglovsprocess och

vilka frågor som kan aktualiseras där. Detta kan komma att påverka tidplanen och genomförandet av projektet.

Serverhallarna är beroende av att tillräcklig elkapacitet finns tillgänglig. Förseningar från Ellevio och/eller Svenska kraftnät kan påverka tidplanerna för genomförandet. Flera andra ledningsägare har ledningar i området runt Raseborgsgatan och Vandagatan. Samordning med dessa kan också komma att påverka projektets genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet tillför omfattande serverhallskapacitet i området samtidigt som spillvärmes tillgodogöring och återvinning i fjärrvärmesystemet. Kontoret ser positivt på att exploateringen genomförs inom befintlig byggrätt i en gällande plan och att åtgärder genomförs med hänsyn till ekologiska värden på platsen. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att stärka Stockholms position som ledande inom hållbar stadsutveckling och som globalt ICT-centrum samtidigt som det bidrar med ett tillskott av arbetsplatser inom Fokus Järva.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal