

2021-09-16

Beskrivning av projektet - markanvisning Välluv verksamhetsområde

Verksamhetsbeskrivning för den verksamhet som ska bedrivas på platsen

Den verksamhet som skall bedrivas på platsen kommer utföras av Nowaste Logistics AB (Nowaste). Nowaste är idag en av de ledande aktörerna i Norden inom tredjepartslogistik och ingår i den globala frukt och grönsakskoncernen Dole plc., världens största bolag inom segmentet färska frukter och grönsaker. Historiskt har Nowaste växt och utvecklats inom Helsingborg. Några undantag finns i Stockholm, Göteborg och Köpenhamn men i övrigt har Nowaste sin tyngdpunkt och hemmaplan i Helsingborg. Idag sysselsätts närmare 700 personer inom Nowastes olika verksamheter. Ambitionen är att fortsätta verka med Helsingborg som centrum för nya verksamheter, huvudkontor och medarbetare.

Strategin för Nowaste framgent är att arbeta alltmer med uppdragsgivare och lösningar som kräver hög grad av automation, smarta och anpassade IT-lösningar och moderna logistikfastigheter. I Nowastes strategi ligger även att bli Sveriges ledande logistikföretag genom att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Nowaste fick 2017 utmärkelsen "Handels bästa arbetsplats" av Handelsanställdas Förbund, Sveriges tredje största fackförening, som visar på att bolagets satsning på sina medarbetare uppskattas.

För att stödja en av Nowaste befintliga uppdragsgivares fortsatta tillväxt och möjliggöra för logistikcentret att försörja hela Norden, inte enbart den svenska marknaden, behöver Nowaste etablera en ny verksamhet för dels befintliga volymer men även säkerställa tillkommande volymer mot övriga marknader och framtida tillväxt. Verksamheten som finns etablerad idag sysselsätter cirka 70 personer med därtill tillkommande indirekta arbetstillfällen kopplade till verksamheten. Av de 70 personerna utgör cirka 15 procent tjänstemän. För att säkerställa kundens behov, expansion och önskan om att etablera ett nordiskt logistikcentrum för alla sina affärsenheter behöver Nowaste etablera en ny modern logistiklösning innefattande flera olika lösningar i ett. Vid full drift kommer logistikcentret sysselsätta mellan 300–350 personer. Uppskattningen är att andelen tjänstemän kan öka något men landar fortfarande inom intervallet 15–18 procent. Indirekt tillkommer fler tjänster genom service, underhåll, reparationer, emballage, osv.

Partnerförhållanden

Catena AB och Nowaste Logistics AB, i partnerskap, lämnar in anbudet. Catena kommer att utveckla, äga och förvalta fastigheten medan Nowaste kommer att vara verksam på fastigheten i form av att operera ett nordiskt centrallager för bygg- och järnhandelsindustrin.

Beskrivning av företagen

Catena är ett fastighetsbolag, med säte i Helsingborg, som genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar. Idag har Catena 123 fastigheter med totalt 2 100,5 tkvm uthyrningsbar yta på fler än 50 orter i Sverige och Danmark. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinavien storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Fastigheterna hade ett totalt värde om 21 174,1 Mkr per den 30 juni 2021 och bolaget har ca 50 medarbetare.

Catena har ett renodlat fokus på logistikfastigheter. I beståndet finns bland annat terminaler för omedelbar omlastning, kombiterminaler, logistiklager, distributionslager, e-lager, anläggningar för citylogistik och omnilager. Tack vare Catenas förmåga att analysera hur varor flödar till, genom och från Skandinavien är en av bolagets styrkor att tidigt identifiera strategiska logistikpositioner som har den kapacitet som krävs för att serva kunder i takt med handels- och konsumtionsmönster förändras. Många etableringar sker som en direkt följd av detta i Öresundsregionen och "Greater Copenhagen" – ett utmärkt logistiskt nav för det skandinaviska logistiknätet med nära access till viktiga transportleder både på land, till sjöss och i luften. I regionen finns dessutom god tillgång till arbetskraft med kompetens inom logistikområdet. Bland hyresgästerna finns bolag som DHL, ICA, PostNord, Martin & Servera, Boozt Fashion, Menigo, Apotea och Nowaste.

Ett långsiktigt perspektiv på fastighetsbeståndet är gynnsamt både ekonomiskt och för att minska det ekologiska fotavtrycket. Med sina utvecklingsprojekt vill Catena som en långsiktig ägare och förvaltare bidra till en balanserad och hållbar stadsutveckling och samhällsplanering där både logistiknätet i stort och den enskilda

fastigheten bättre möter behoven idag och i framtiden. En målsättning är att minst 50 procent av Catenas fastigheter ska vara miljöcertifierade redan 2025 – alla nybyggnationer certifieras.

Catena är ett börsnoterat bolag och aktien handlas på NASDAQ Stockholm, Large Cap. Backahill äger största andelen aktier, andra större ägare per den 30 juni 2021 är PGGM Pensioenfonds, Länsförsäkringar Fonder, SFU Sverige, Fjärde AP-fonden.

Beskrivning av Nowaste framgår i punkten Verksamhetsbeskrivning ovan.

Redovisning av antal arbetstillfällen samt vilken typ av arbeten som projektet tillför staden

För att säkerställa kundens behov, expansion och önskan om att etablera ett nordiskt logistikcentrum för alla sina affärsenheter behöver Nowaste etablera en ny modern logistiklösning innefattande flera olika lösningar i ett. Vid full drift kommer logistikcentret sysselsätta mellan 300–350 personer. Uppskattningen är att andelen tjänstemän kan öka något men landar fortfarande inom intervallet 15–18 procent. Indirekt tillkommer fler tjänster genom service, underhåll, reparationer, emballage, osv.

Redovisning av önskad tomtstorlek

Norra området:

Vårt önskemål är att förvärva hela området om 58 816 kvm och har för avsikt att uppföra två byggnader om en sammanlagd BTA på 29 400 kvm.

(När vi kontrollmäter den norra tomtytan kommer vi fram till att den är ca 69 812 m² och inte som i inbjudan 58 816 m². Om kontrollmätningen är riktig vill vi givetvis förvärva även denna överstigande yta och även uppföra ytterligare byggnadsyta.)

Södra delen:

Vårt önskemål är att förvärva hela området om 85 239 kvm och har för avsikt att uppföra två byggnader om en sammanlagd BTA på 42 000 kvm.

Angivelse om vilket delområde (norra eller södra) som är av störst intresse för etablering

Omfattningen av den tänkta verksamheten på platsen och utgångspunkten för detta anbud innebär ett behov av både norra och södra delen av den anvisade marken. Önskemålet och högsta prioritet i en rangordning är därför att förvärva båda delarna. En anvisning av enbart den södra delen skulle dock vara mer intressant än enbart den norra – men kommer då att kräva betydande justeringar både vad gäller tänkt verksamhet och planering.

Redovisning av önskad byggnad, angiven i kvadratmeter samt byggnadshöjd

Norra området:

Vi har för avsikt att uppföra två byggnader om en sammanlagd BTA på 29 400 kvm. Byggnadernas bygghöjd kommer att överensstämma med föreslagen höjd i detaljplan, 12 respektive 15 m.

Södra delen:

Vi har önskemål att förvärva hela område om 85 239 kvm och har för avsikt att uppföra två byggnader om en sammanlagd BTA på 42 000 kvm.

På den västra delen kommer bygghöjden att överensstämma med föreslagen höjd i detaljplan, 15 m. På den östra delen kommer byggnaden att uppföras som höglager, bygghöjden ej fastlagd – troligen mellan 20-25 meter.

Beskrivning av hur/om projektet bidrar till stadens prioriterade utvecklingsområden inom AI, IoT och datacenter

Verksamheten kommer, i enlighet med Nowastes strategi, ligga i absoluta framkant när det kommer till teknisk innovation. Nowaste är idag ett av de mest progressiva logistikföretagen och driver både sin egen och sina kunders logistikutveckling framåt. Senaste större projektet i Helsingborg är en skyttelanläggning på Vasatorp/Tostarp för uppdragsgivare som Polarn O. Pyret, Björn Borg, Brothers och Panduro.

Utöver hårdvaruutveckling driver Nowaste mjukvaruutveckling i både egen regi och med utvalda partners. Flera stora projekt inom IoT, SaaS och AI/Machine learning är pågående i flera led. För denna specifika verksamhet kommer det till ny teknik och nya applikationer för att stödja Nowastes uppdragsgivare på dess marknad. Allt från resursplanering med hjälp av AI/Machine learningmoduler i ett WMS till egenutvecklad WCS-logik och styrning av automation. Nowastes IT-avdelning består idag av närmare 30 utvecklare och systemarkitekter som enbart arbetar med att utveckla och anpassa Nowastes system. Nowaste är även öppna för samarbeten med startups för olika delar av verksamheterna. Nowaste har idag dragit igång två sådana samarbeten

för att hitta nya lösningar och teknik som går att applicera. Ett är för att göra systemen mer autonoma och själva kunna ta beslut i realtid utan användare och det andra är ett robotiseringsprojekt med potential för ökad grad av automation framgent. Bägge är samarbeten med nya och mindre svenska aktörer där Nowaste utgör en testarena men i gengäld kan ligga i framkant när det kommer till utveckling.

Beskrivning av hur projektet säkerställer en hög standard gällande hållbarhet och miljö, nya perspektiv samt innovation inom aktuell bransch

Miljöcertifiering:

- Byggnaderna certifieras enligt Breeam-SE med betyg "Very good", för att säkerställa höga miljökrav inom ledning och styrning, energi, material, mark och ekologi, föroreningar, vatten, avfall, transport, hälsa och välmående och innovation.

Tidsperspektiv-> klimatanalyser av mark och resiliens mot klimatrisker;

- Klimatanalys av området genomförs ur ett 10, 30 och 50 års perspektiv som ser till översvämningar, värmelast, erosion, skred, ras, kraftiga väderfenomen.
- Utifrån analysen anpassas byggnaderna för att hantera framtida risker med hänsyn till termisk komfort, vattenanvändning, dagvattenhantering, energianvändning, val av material, transporter, mm. Byggnaderna ska vara robusta och resilienta med lång livslängd.

Mark och ekologi:

- Målsättning är en nettonoll förlust av biologisk mångfald på tomten genom att följa skadelindringshierarkin: naturvärden bevaras i görligaste mån, vid behov flyttas naturvärden till lämpliga ställen för att minimera skadan och som ett sista alternativ kompenseras naturvärden på andra närliggande platser. Plan tas fram tillsammans med kvalificerad ekolog.
- Delar av byggnadens tak och väggar används för att gynna ekologi och biodiversitet genom att anlägga biosolar tak (solceller kombinerat med växlighet på tak).
- Andelen asfalterad yta ska vara minimal och bara finnas där det är nödvändigt. Vi vill öka andelen gröna ytor för att både gynna biologisk mångfald samt säkerställa bättre ytvattenavrinning, bl.a. genom gräsarmering på parkeringsplatser, trädplanteringar och artrika vägkanter.
- System för återvinning av regnvatten och grå vatten för användning i fastigheten.

Energieffektiva byggnader:

- Målsättning för alla byggnader är energiklass A.
- Solceller på byggnaden. Producerad solcellsel kan även användas för produktion av vätgas eller lagring i batterilager.

Material:

- Genomtänkta materialval för att säkerställa minimering av farliga ämnen.
- Genomtänkta materialval och design ska säkerställa minimering av avfall.
- Krav på växthusgasutsläpp kommer att ställas. Klimatdeklarationen (inom ramen av Boverkets lagkrav) får ej överstiga 290 kgCO₂/kvm. Minimering av utsläpp sker genom klimatsmart design och material (till exempel återbrukat, klimatsmart betong och stål, trästomme), krav på EPD:er, korta transportsträckor till byggarbetsplatsen, mm.
- Tilltalande fasader som smälter in i landskapet genom användning av naturmaterial (till exempel trä, växtväggar), solcellsfasader eller utsmyckning av fasader.

Transport:

- De som jobbar på området ska ha möjlighet till val av miljövänliga transportmedel till jobbet, bl.a. genom cykelvägar, laddstolpar, samarbete med kommun kring kollektivtrafik
- Transporter av logistikföretag ska ha möjlighet till användning av miljövänliga transportmedel, genom närhet till tågstation och tillgång till laddstolpar och/eller vätgastankstation. Fastigheten förbereds för framtidens transportmedel.

Hälsa och välmående:

- Behaglig inomhusmiljö säkerställs genom höga krav på fukt, termisk komfort, ljudmiljö, låga radonhalter, dagsljus, åtgärder för att undvika legionella, estetisk design.

- Behaglig utomhusmiljö säkerställs genom, t.ex. stora grönytor, utegym, matplatser, bikupor, estetisk design, osv.
- Kontor och entréer utformas med avvikande fasadmateriell/kulör för en mer välkomnande miljö.

Arbetsmiljö:

Nowaste har målsättningen att bli Nordens ledande logistikaktör genom att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. I personalfilosofin har Nowaste uttalat att alla medarbetare, ute i verksamheterna, ska vara anställda av bolaget själva. Först då garanteras utbildningen de får av Nowaste, deras kompetens och deras lojalitet. Nowaste personal är den enskilt viktigaste faktorn för fortsatt framgång. Därför tillhandahåller Nowaste, utöver det som är hygienfaktorer, förmåner som personalköp av frukt och grönt, gratis frukost sju dagar i veckan, subventionerade luncher på kantinerna på sina anläggningar eller närliggande restauranger, fri tillgång till företagets gym och "vardagsrum" för alla anställda och samtliga respektives, en gala för att hylla alla medarbetare, evenemang som familjedagar, middagar osv. Nowaste ska vara mer än bara en arbetsgivare. På alla anläggningar finns även en personallounge till vilken de anställda får önska vad de vill ska finnas. Det vanligast förekommande är pingis och biljard men även airhockey, playstation, kort- och brädspel är uppskattat.

Information om behov av energi och eleffekt för anläggningens drift och fordonsflotta

Bedömning av elenergi till tänkt byggnation är som följer:

- Elenergi för fastigheterna bedöms till 20-25 kWh/år och kvm
- Elenergi för verksamheten bedöms till 35-45 kWh/år och kvm
- Elenergi för fordonsladdning bedöms till 20-40 kWh/år och kvm

Då vi har för avsikt att bebygga fastigheten med ca 71 400 kvm bedömer vi att energibehovet kommer att ligga i ett spann på 5 400 mWh/år – 7 900 mWh/år.

När det gäller elenergi för laddning av fordonsflottan råder för dagen stor osäkerhet i utbyggnadstakt och energislag.

Bedömd eleffekt för området är 2 400 A – 3 600 A.

Uppvärmningssystem:

Tänkt system är ett golvvärmsystem i form av Tellus Energiträd som är ett innovativt och hållbart värmsystem.

Energiträdet absorberar förnyelsebar energi ur atmosfären genom att kyla vattenångan till iskristaller.

Vattenångan i vinterns uteluft innehåller 4 gånger mer energi än kokande vatten.

Tellus Energigolv är en holistiskt systemlösning som drar nytta av betonggolvet tröga massa och stora yta.

Systemet är så energieffektivt att 25-30 grader C vatten räcker för att värma byggnaden.

Systemets energiprestanda är 5-10 kWh/m² och år.

Myndighetskravet är 55 kWh/m² och år och energiklass A är 27,5 kWh/m² och år.

Mer information om värmsystemet: www.tellusenergi.se

Beskrivning av kopplingar och affärsrelationer till befintligt näringsliv och till Lunds Universitet/Campus Helsingborg

Catenas verksamhet är sedan länge starkt förankrad i Helsingborg. Många viktiga hyresgäster, partners och leverantörer finns i Helsingborg som utgör ett utmärkt logistiskt läge tack vare ett starkt befolkningsunderlag, ett dynamiskt näringsliv och närhet till viktiga transportleder samt hamn. Huvudkontoret ligger i Helsingborg och cirka 20 procent av fastigheterna som Catena äger och förvaltar återfinns i regionen.

Nowaste har idag nära anknytning till näringslivet i Nordvästra Skåne/Familjen Helsingborg och Lunds universitet/Campus Helsingborg. Huvudkontor ligger i Helsingborg, merparten av verksamheten finns i Helsingborg och bolaget verkar för att fortsätta växa från Helsingborg. Många av Nowastes största partners och leverantörer har en stark närvaro i området.

För Campus Helsingborg finns Nowaste representerade i styrelsen hos Campus vänner, är delaktiga i programutvecklingen för Logistics Service Management-utbildningen och försöker ha en nära relation till samtliga program på Campus. Nowaste ser en stor potential i att vara nära studenterna och erbjuda projektarbeten, C-uppsatser, workshops, studiebesök mm. Många studenter arbetar extra hos Nowaste under sin studietid. Flera fortsätter i bolaget efter sin examen.