

NREP Logicensers anbud

Markanvisning Välluv verksamhetsområde
Helsingborgs stad, Mark- och exploatering
251 89 Helsingborg

14 September 2021

Beskrivning av Projektet

1. Verksamhetsbeskrivning

NREP Logicensers önskar att få utveckla anvisad fastighet för modern logistikverksamhet. Med väl dokumenterad erfarenhet från denna typ av utvecklingar på den nordiska logistikfastighetsmarknaden erbjuder Logicensers ett stort fokus på innovation, miljö och hållbarhet samt ett kundorienterat erbjudande.

NREP grundades 2005 och verkar som fastighetsägare-, utvecklare, förvaltare och innovatör på den nordiska samt polska fastighetsmarknaden. Bolaget arbetar inom flera olika fastighetsområden med de största segmenten inom bostäder, äldreboenden samt logistik. NREPs satsning inom logistikfastigheter samlas under varumärket Logicensers med cirka 70 fastigheter och två miljoner kvadratmeter modern logistikyta under förvaltning. Med bred erfarenhet inom fastighetsutveckling från samtliga nordiska länder har Logicensers gedigen kunskap om logistik- och fastighetsmarknaden. Logicensers har under de senaste tre åren tecknat över 40 hyresavtal, uppgående till drygt 750,000 kvadratmeter – varav 120,000 kvadratmeter i Skåne-regionen. Senast ett projekt i Landskrona om 37,000 kvadratmeter med Axfood (Dagab) som hyresgäst.

För närvarande har Logicensers interna projektteam över 400,000 kvadratmeter modern logistik under utveckling, vilket totalt summerar upp till över 1,000,000 kvadratmeter egenutvecklad logistikyta vid färdigställande. Så gott som samtliga projekt har levererats inom ursprunglig budget och tidplan. Logicensers finns redan etablerade i Helsingborg, då en modern fastighet om 30,150 kvadratmeter uppfördes för PostNord under år 2019 (Grustagsgatan).

Logistikparker

Genom att utforma rätt strategi för det specifika verksamhetsområdet skapas en attraktion och en konkurrenskraft, alternativt ett komplement, till befintliga närliggande områden. Logicensers har genom åren varit med och etablerat ett flertal nya logistik-hubbar i Norden. Genom en flexibel affärsmodell, ett stort kundengagemang samt en effektiv byggprocess har följande urval av logistikparker utvecklats:

- i. **Stockholm, Bålsta** – Logicensers utvecklar två s.k. build-to-suit fastigheter innehållandes höglager, med omfattande automationslösningar samt delar med kyl- och fryslager. Totalt kommer knappt 200,000 kvadratmeter logistikyta att byggas i en första etapp, uthyrt till Axfood (Dagab) och Dahl, samt ytterligare 60,000 kvadratmeter i en etapp två där kommunen givit Logicensers exklusivt förtroende för fortsatt expansion.
- ii. **Stockholm, Brunna** – I Brunna förvaltar och utvecklar Logicensers modern logistik om cirka 120,000 kvadratmeter vid färdigställande. Ett urval av hyresgäster är Zalando, Systembolaget, Bythjul samt ett läkemedelsbolag.
- iii. **Eskilstuna, Kjula** – Logicensers förvaltar cirka 55,000 kvadratmeter i Eskilstuna och har även utvecklat i området tidigare. Fastigheten är en s.k. multi-tenant där Logicensers attraherat hyresgäster så som Kuehne+Nagel (Amazon), DHL och Teknikmagasinet.
- iv. **Borås, Viared** – I Viared förvaltar Logicensers över 215,000 kvadratmeter logistikyta, varav 207,000 kvadratmeter är utvecklat i egen regi. Hyresgäster i området är bl.a. Speed Logistics, Aditro Logistics, DSV, Didriksons och Care of Carl. Taket på Speeds fastighet inrymmer även en av Nordens största solcellsanläggningar.
- v. **Landskrona, Örja** – Sedan 2019 har Logicensers växt från noll till 85,000 kvadratmeter i Landskrona. Hyresgästerna i fastigheterna är Axfood (Dagab), Nagel Group, Airshoppen samt NAKD.
- vi. **Jönköping, Torsvik/Stigamo** – Logicensers har varit en drivande part för utvecklingen av två logistikparker i Jönköping. Logicensers är den största fastighetsägaren i området med cirka 160,000 kvadratmeter. Några noterbara hyresgäster i området är Bring, DSV, Kuehne+Nagel och Thunderful Group.

2. Partnerförhållanden

- a. Se sekretessbelagt *Appendix I* för utförlig beskrivning av partnerförhållanden.
- b. Vid tidigare etableringar av liknande storlek (30,000-40,000 kvadratmeter) har cirka 100-250 nya arbetstillfällen skapats per ny aktör. Beroende på typ av logistikverksamhet som kommer att bedrivas på fastigheten kan antalet

nya arbetstillfällen komma att variera. Exempelvis kommer troligen färre arbetstillfällen att efterfrågas vid en fullautomatiserad verksamhet. Däremot kommer efterfrågan på högkvalitativ arbetskraft att öka vid etablering av ett automatiserat lager.

3. Tomtstorlek

- a. Se bifogat A3 dokument för preliminär situationsplan och placering på marken. Logicensers kan erbjuda följande möjligheter, med prioritet i fallande ordning, med mycket god genomförandekraft:

Södra området: Logicensers ansöker om att ta södra delen av markanvisningen i anspråk för att uppföra en logistikfastighet i enlighet med bifogad situationsplan. Projektet har en viss flexibilitet, dock med en önskad fastighetsstorlek om minst 70,000 kvadratmeter. Genom att uppföra en toppmodern och energieffektiv logistikbyggnad för redovisade partnerförhållanden behöver byggnaden ha en viss volym för att samtliga parter ska kunna säkra sin verksamhet långsiktigt inom fastigheten. För att kunna ge operatörerna på fastigheten en möjlighet att maximera sin verksamhet (t.ex. genom automation, kyld och fryst yta, ställage, höglager etc.) kan projektet behöva en flexibilitet i såväl utformning/design av byggnaden samt av kommunen redovisad tidplan.

Norra området: Det norra området av markanvisningen är intressant som ett, för Logicensers, andrahandsval. Noterbart är att norra delen av markanvisningen tillåter en mindre total byggnadsyta samt begränsas med 12 till 15 meters byggnadshöjd m.m. Scenariot kan försvåra den tänkta utvecklingen för namngivna partners samt eventuellt skapa en konkurrenssituation för det tillgängliga utrymmet i fastigheterna parterna emellan. Detta alternativ begränsar även utformningen av projektet generellt (gestaltning, hållbarhet etc.) och skulle innebära en mer generisk logistikbyggnad som slutprodukt.

Logistikpark: Hela det anvisade markområdet tas i anspråk för att skapa en attraktiv logistikpark med varierande typ av logistikverksamhet och fastigheter. Projektet kräver en längre tidplan för att kunna attrahera rätt hyresgäster. Likt andra logistikparker som Logicensers har varit drivande i att skapa, nämnt under punkt 1 i anbuds materialet.

- b. Byggnadsstorlek: Min. 35,000 kvm (motsvarande en fastighetsstorlek om minimum 70,000 kvm)
Byggnadshöjd: Min. 14m och uppåt (möjliggör en fri höjd under balk om 11,7m)
Lastgård: 25m lastbilar tillåtna på ytan

4. Utvecklingsområden (AI, IoT och datacenter)


Logistikbranschen jobbar aktivt med samlingsbegreppet TECH för att utveckla och säkerställa en smidig, effektiv och säker leveranskedja. Många logistikaktörer använder de prioriterade utvecklingsområdena i sitt dagliga arbete och utvecklar ny teknik för att effektivisera sin verksamhet. Nedan beskrivs en rad exempel på nämnda områden:

- I. AI – Artificiell intelligens används inom logistiken till att effektivisera leveranskedjan genom förutsägelse samt igenkänningsmönster, i syfte att driva smarta arbetsflöden, produktefterfrågan, automation samt att leverera nya kundupplevelser. Genom AI kan även logistikoperatörerna få en bra förutsägelse för kommande efterfrågan på varorna i lagret och planera därefter samt genomföra kvalitetskontroller. Utöver detta används AI även till att hitta nya sätt att leverera produkter på, så som självkörande lastbilar, optimala resvägar och drönarleveranser.
- II. IoT – The Internet of Things används för att få en förbättrad användning av byggnaden genom mätning av bl.a. ljus och värme i byggnaden. Exempelvis kan värme i byggnaden dimensioneras efter hur många personer som befinner sig i lokalerna beroende på tid på dygnet. Genom övervakning kan fastigheten optimera användningen och öka hållbarheten. Utöver detta används IoT till fastighetens säkerhet, lagerhantering, parkering m.m. Inom logistiken används IoT även till att spåra varor och planera bästa resväg för att minska kostnader genom förseningar. IoT underlättar även lagerhanteringen då operatörer kan se vad som finns i lagret samt vart i lagret varorna återfinns.
- III. Datacenter – Användning av datacenter i logistikfastigheter förekommer, men det är inte lika vanligt förekommande som ovan nämnda delar inom teknikutvecklingen. Datacenter kan tillhandahållas på operatörens förfrågan för att hantera all den data som samlas in i en logistikoperatörs verksamhet.

5. Hög kvalitet inom hållbarhet och miljö, samt innovation

Bygg- och logistikbranschen står inför en av de tuffaste omställningarna för att leva upp till Parisavtalet. NREP har tagit ett beslut om att vara en aktiv del av denna förändring och har bland annat investerat i CarbonCure, ett innovativt bolag vars syfte är att reducera klimatpåverkan från betong, ett material som står för lika stora utsläpp som flygindustrin i Sverige.

Som byggherre och ägare av infrastruktur riktas lika delar uppmärksamhet på att minimera utsläppen i byggprocessen som att fokusera på omställningen till grön energi, kapacitetsutmaningen och elektrifieringen av fordonsflottan. Byggnaden kommer därför att designas så att dess negativa miljöpåverkan minimeras och utrustas med energilösningar som är bra både för hyresgästen och för samhället i stort. Projektet kommer luta sig mot metodiken i BREEAM och NollCO2 och skulle därmed bli den första logistikbyggnaden i Sverige med NollCO2-certifieringen!

| | |
|--------------------------------|---|
| BREEAM | NREP Logicenters beslutade under år 2020 att samtliga nybyggnationer av moderna logistikfastigheter ska certifieras med BREEAM Very Good som lägst, och gärna högre. BREEAM säkerställer social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet mer täckande än andra konkurrerande certifieringar och har stort fokus på flera av våra kärnfrågor så som energiprestanda, klimatpåverkan och arbetsmiljö. Som en del i varje projekt utför vi även en så kallad livscykelanalys för att kunna fatta aktiva beslut i syfte att minska fastighetens långsiktiga klimatpåverkan. |
| NollCO2 | Fastigheten kommer att certifieras enligt det nya ramverket NollCO2 för att säkra netto noll utsläpp från byggnaden över sin livstid. Unik svensk certifiering som också krav ställer på aktiva beslut om minskade utsläpp. Fungerar således:  |
| Energi & innovation | De nyutvecklade fastigheterna har ett stort fokus på energistandard med EU EPC B som minimum. Varje enskilt projekt analyseras för att hitta bästa lösningen för grön energi där både byggnadens täthet, gröna energikällor och styrsystem är avgörande. Under 2021 har hittills åtta nya avtal signerats för installationer av solpaneler. Totalt i Norden har solpaneler om 12,5 MWp installerats av Logicenters. Fastigheten i Helsingborg kommer att förses med en större solcellsanläggning på tak samt kompletteras med väggpaneler för att maximera solenergi även under vinterhalvåret. Uppvärmning kommer att ske via luftvärmepumpar som i sin tur drivs av den producerade solenergin. Projektet kommer även utreda behovet av ett lokalt energilager för att tillgodose solenergin. I syfte att vara proaktiva i en bransch under förändring förbereds fastigheten för den kommande omställning av eldrivna fordon. Initialt installeras laddstolpar vid fastigheternas bilparkering, och beroende på verksamhet och hyresgäst planeras även för lösningar för andra typer av fordon, för att möta framtidens behov av eldrivna fordon. |
| Biologisk mångfald | Logicenters försöker alltid vara innovativa och hitta nya vägar för hållbart byggande. Genom ett projekt i Køge (Danmark) har Logicenters upprättat en unik metod för mätning och kvantifierande av biologisk mångfald. Detta ramverk används nu i våra nybyggnationsprojekt för att säkerställa att de åtgärderna med högst miljönytta (blå och gröna värden) prioriteras. Exempel på detta är gröna barriärer, ängssådd och naturliga insektshotell i form av stockar och stenar. |
| Hälsa & Välmående | De nyproducerade fastigheterna har även ett starkt fokus på hälsa och välmående för personer som arbetar i byggnaden, vilket säkerställs genom bl.a. BREEAM men även genom inköp av miljömärkta material i kontorsdelen. Vidare har de gröna satsningarna också stor positiv inverkan på människor välmående. |

6. Energi och eleffekt

Projektet förväntas ha ett mycket stort fokus på hållbarhet, vilket innebär att en viss nivå av elförsörjning är nödvändigt då allt fler logistikoperatörer använder sig av eldrivna fordon. Logicenters vill verka för att hjälpa Helsingborg att nå sina mål enligt Mark- och boendeprogrammet, där energianvändningen ska vara 50 procent mer effektiv år 2030 än 2005, genom ett fokus på förnybar elproduktion samt ökad samverkan mellan fastighetsägare, hyresgäst och kommun.

I nuläget kan ingen exakt nivå om förväntat och reserverat elbehov lämnas, från varken Helsingborgs kommun eller Logicenters.

7. Kopplingar och affärsrelationer till befintligt näringsliv och till Lunds universitet/ Campus Helsingborg

Se sekretessbelagt *Appendix I*.