



FLOW



Anbud för markanvisningstävling Välluv

Hej!

Vi är glada att erbjuda vårt förslag för utveckling av Välluv – FLOW. Vi har stor erfarenhet av projektutveckling och bygger för att långsiktigt förvalta både våra hus och relationerna till våra kunder. Se vidare bifogat material i form av situationsplan, projektbeskrivning och företagsbeskrivning.

Vi ser fram emot att gemensamt få utveckla ytterligare en framgångsrik och innovationsrik del av Helsingborg.

Helsingborg, 2021-09-16



Ulrika Hallengren
Vd Wihlborgs Fastigheter



FLOW

Här vill vi etablera FLOW - en testbädd för framtidens e-handel och ett logistikens mecka. Alla verksamma i området är pionjärer inom hållbarhetsfrågor på olika sätt. Tillsammans revolutionerar, utmanar och i grunden påverkar vi marknaden och logistikens värld. Vi strävar efter balans mellan ekologi, ekonomi och samhälle och skapar en innovativ miljö som blir en naturlig del av framtidens Helsingborg.

Etableringsprojekt och verksamhetsbeskrivning

I FLOW finns en inkubator- och forskningsdel där hållbara affärsmodeller utvecklas för att i samverkan med staden och logistikföretag på plats testas och skalas upp. En mötesplats för kunskapsutbyte, insamling av data och gemensamma forsknings- och utvecklingsprojekt.

Förutom distributionscentral och delvis automatiserade lager, erbjuder FLOW en dynamisk mix av labyntor, accelerator för småföretag, kontor, konferensmöjligheter i växthus, inspirerande mötesplatser och upplevelser, showrooms, kompetensnätverk, inkubatorstöd för nyetablerade företag och diverse servicefunktioner. Allt detta i en aktiv och grön atmosfär där de anställdas välmående är i fokus. Här finns möjlighet att tillsammans med invånare i Östra Ramlösa träna på gym, promenera eller jogga i området, åka skridskor på dammarna vintertid eller koppla av på ången där vår honungsproduktion pågår.

FLOW blir en kreativ etableringsplattform för näringslivet i Helsingborg och en hubb där spännande synergier uppstår. Delområde A och B ska ha stor flexibilitet i sin användning för att området ska kunna utvecklas över tid. En stor potential framåt finns exempelvis då sjukhuset etableras i närheten. Då kan FLOW erbjuda lager för läkemedel och produkter som vården behöver och här kan det etableras en labb- och tillväxtmiljö för entreprenörer verksamma inom life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård), livsmedel, hälsa och livsstilsforskning med koppling till sjukhuset och Lunds Universitet/Campus Helsingborg.

Partnerförhållanden och affärsrelationer

Wihlborgs + Campus + Hetch + E-commerce + Öresundskraft + Helsingborgs stad

Wihlborgs är en regionsbyggare och relationsbyggare i Öresundsregionen. Vi utvecklar städer och stadsdelar och skapar kluster och sammanhang som får företag och människor att växa och utvecklas. Några exempel är Ideon i Lund, Medeon i Malmö och den nya Science Park i Helsingborg. Wihlborgs har varit engagerade i Helsingborgs utveckling i 50 år. Med FLOW vill vi tillsammans med staden och våra starka partners Campus, Hetch, E-commerce och Öresundskraft bidra till utvecklingen av det nya innovativa verksamhetsområdet Välluv. I samband med sjukhusetableringen i Östra Ramlösa ser vi ett stort värde i att utveckla en life science hub med egen profil och med Medeon som partner. Med vår stora kundbank och väl förankrade relationer med näringslivet i Helsingborg och Öresundsregionen kan vi tillsammans skapa mervärden för staden.

E-commerce Park of Sweden är ett av Sveriges största nav för e-handelsbolag och attraherar kompetens och bolag från hela Sverige. E-commerce har stor tillväxt och ser stora möjligheter att tillsammans med Wihlborgs bli en del av FLOW.

Hetch driver accelerator och inkubator för nystartade företag och vill utveckla sin verksamhet i FLOW. Med lokalt kontaktnät och spetskompetens inom tech är Hetch en länk till aktörer som exempelvis vill testa ny teknik.

Öresundskraft blir strategisk rådgivare, energilösningsskonsult och huvudleverantör av energi- och kommunikationslösningar för FLOW. Öresundskraft, Wihlborgs och Helsingborgs stad kan tillsammans ta ett helhetsgrepp kring energilösningar för framtidens smarta stadsdel, Östra Ramlösa.

Campus driver ett Vinnovafinansierat projekt i samverkan med ett flertal tunga aktörer där lösningar för framtidens hållbara e-handel tas fram. Förslagen kan med fördel testas i FLOW och flera av aktörerna i nätverket kan komma att etablera sig här.

Tredje nod i Science Park

Ett nytt Science Park utvecklas i Helsingborg tillsammans med staden, Campus Helsingborg, Hetch och Wihlborgs där innovation för ett hållbart samhälle och hållbart näringsliv är prioriterat. Två noder har pekats ut med Tretornhuset och Prismahuset. Här i Välluv ser vi stora möjligheter till en tredje nod med fokus på framtidens logistik och i förlängningen life science - FLOW Logistics och FLOW Life Science. Här skapar vi mervärden för näringslivet och staden i stort.

Expansion, nytillskott och flyttkedjor

Vi arbetar kontinuerligt och långsiktigt med att säkerställa att våra hyresgäster växer, utvecklas och ges möjlighet att expandera. Vi är vana vid flyttkedjor inom det egna beståndet och i regionen. E-commerce Park of Sweden behöver expandera under de kommande åren och ser FLOW som ett bra etableringsläge. Med vår stora kundkrets ser vi också stor potential för nytillskott. I somras skapade vi exempelvis 80-100 nya arbetstillfällen i Helsingborg genom nytillskott. Det senaste halvåret har vi tecknat 100 nya hyresavtal om 45 000 kvm i Helsingborg med både nyetableringar samt lokala företag som expanderar och flyttar inom staden.

Nya arbetstillfällen

FLOW genererar ca 600-800 arbetstillfällen, varav ca 400-500 i området A och B och ca 250-300 i området C. Etableringar i FLOW skapar dessutom tillväxt som stimulerar näringslivet och ger ytterligare arbetstillfällen i

övriga Helsingborg och i hela regionen. I FLOW kommer både högkvalificerade jobb, utvecklingstjänster och arbetstillfällen för människor med kortare utbildning skapas.

Tillsammans med Helsingborgshem och Hetch har vi skapat Techship som är ett program där unga Helsingborgare från olika stadsdelar får möjlighet att med stöd och vägledning utveckla sin idé till ett affärskoncept. Techship bidrar till Helsingborgs långsiktiga utveckling utifrån ett sysselsättningsperspektiv genom att lyfta den potential som finns i stadens yngre generation. Innovationer som utvecklas inom detta program hoppas vi kan implementeras i FLOW.

Vi är medlemmar i Miljöbron och har genom detta medlemskap involverat studenter från campus Helsingborg i projekt kopplat till vårt interna miljöarbete och kommunikationsinsatser kring Prisma. Genom Miljöbron kommer vi hjälpa studenter att bli anställningsbara genom att erbjuda praktikplatser och möjlighet till exjobb i FLOW.



Önskad tomtstorlek och område för etablering

Wihlborgs har de rätta förutsättningarna att ta ett helhetsgrepp över både de norra och södra delarna av Välluv (A+B+C - se situationsplan). Det är en styrka att kunna erbjuda både en hubb för kunskapsutbyte kring framtidslösningar och lagerlokaler där lösningarna direkt kan testas. I det fall vi måste välja ser vi att vi i den norra delen (A+B) kan skapa ett levande och kreativt område med flera olika typer av företag som drar nytta av varandras kompetenser. Men investeringarna där kan komma att behöva hämta kraft från de södra delarna.



Artificiell intelligens, data och samutnyttjande

Redan i byggfasen vill vi tänka in sensorlösningar och algoritmer för att genom data göra det möjligt för verksamheterna att fatta bättre beslut, för stadens aktörer och Helsingborgs stad att kunna använda öppen data och för oss på Wihlborgs att kunna optimera vår fastighet. Vi tar ett helhetsansvar för att sensorinfrastrukturen blir driftssäker för hyresgäster. Sensorer och data kan användas för att mäta flöden i staden, effektiviteten i transporter, samordning mellan leveranser, planera den bästa rutten och organisera lager baserat på köpbeteende snarare än på kategori. Framtida transporter kommer i allt större utsträckning genomföras med självkörande fordon. En drömpark på taken skulle exempelvis kunna testas i området.

Vi vill även öppna upp vissa ytor och kontor till de boende i Östra Ramlösa och till staden i stort. En pilot där vi genom digitala gränssnitt gör utemiljöer och kontorsytor tillgängliga för allmänheten. Vi samlar de gemensamma funktionerna som mötesrum, konferensrum och pentry. Med hjälp av AI kan rummen användas av andra aktörer och föreningar. Med samma teknik gör vi det möjligt för de boende att under kvällstid kunna hyra en lokal för event eller möten. Tillsammans med hyresgästerna mäter vi flödena i området för att fånga upp förändrade beteenden och nyttjandet av lokaler för att ständigt kunna anpassa lokalerna efter det. Hetch-Get AI är med på resan och kopplar upp FLOW mot stadens satsning inom AI.

Hög standard gällande miljö, innovation och hållbarhet

Wihlborgs önskar att i partnerskap utveckla området Välluv i linje med stadens ambition om nettonollutsläpp av växthusgaser till 2035. Så här tänker vi kring det.

Logistikaktörer som drivs av hållbarhet och innovation

För att strukturera och göra ambitionen i FLOW synlig etableras gröna hyresavtal för samverkan inom miljöområdet mellan Wihlborgs och hyresgästerna. Data och insikter används för att på smartare sätt planera stadsutveckling, logistik och stadens flöden. Men också, för att vidga förståelsen för hur ökade leveranser kan genomföras utan att belasta miljön och utan att öka avfallshanteringen nära bostad. Ett system för leverans av kylida varor bör också utvecklas.

Nätverk

Wihlborgs ingår i många strategiska nätverk där hållbarhet och miljö står i fokus. Att vara med i rätt sammanhang där kunskap inom miljö och hållbarhet samt innovation inom logistik och life science finns är idag ett måste. (Se Företagsbeskrivning).

Synergieffekter på energiområdet och solcellsproduktion

Ambitionen är att hitta samverkan och synergieffekter inom energiområdet, mellan bostadsområdet i Östra Ramlösa, det planerade sjukhuset och FLOW. Resursanvändningen i området kopplas till energisystemet. För uppvärmning ansluts byggnaderna till fjärrvärmenätet för att minska elbehovet. Eventuellt utnyttjande, lagring eller delning av restvärme utvärderas beroende på framtida förutsättningar och verksamheter. Vi förbereder byggnadernas taktytor för att i största möjliga utsträckning förse dem med solceller. En generell ambition är att nå självförsörjning på el utifrån årsbehovet. En lösning för styrning av energi och effekt inom området planeras.

Laddinfrastruktur för fordon dimensioneras inför framtiden så att alla fordon på området ska kunna elektrifieras och försörjas på ett effektivt sätt. Sensorer på samtliga byggnader samlar in data för att följa och visualisera energiflödet, och för att kunna följa hållbarhetsaspekter i byggnaderna och i området. Tillgängligheten på data från energilösningen och andra applikationer kommer vid behov delas för att kunna bidra till en generell miljö- och energiuppföljning i Östra Ramlösa. Här har vi möjlighet att i samarbete med NSR och NSVA mäta, optimera och visualisera vatten- och avfallsflöden.

Certifiering

Vi miljöcertifierar alla våra byggnader. Vi har som ambition att i samarbete med staden och Öresundskraft arbeta med Citylab (svenskt certifieringssystem för hållbar stadsutveckling). Det säkerställer en gemensam målbild, ett hållbarhetsprogram och en vision för helheten. Därigenom skapas synergieffekter som knyter samman områdena och dess funktioner till en hållbar stadsdel.

Livscykelperspektiv

I Malmö bygger vi just nu Kvartetten, ett av Sveriges första nybyggnadsprojekt som ska uppnå klimatneutralitet i ett livscykelperspektiv vilket kommer att verifieras genom klimacertifiering enligt Noll CO2, Sweden Green Building Councils nya påbyggnadscertifiering. Genom vårt arbete med Kvartetten har vi fått en ökad insikt och kompetens kring hur vi behöver planera, designa, bygga och förvalta en byggnad för att minska klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv. Dessa lärdomar tar vi med oss in i FLOW.

Vi vill använda återbrukat material av både byggnadsmaterial och inredning där det är möjligt. Genom varsam rivning i resten av vårt fastighetsbestånd och i samverkan med andra projekt och staden finns en fin möjlighet att delvis själva skapa utbudet.

Vi ser också möjligheter att återbruka i större skala och frigöra mark i andra delar av staden för framtida utveckling. Möjligheter finns att flytta en hel byggnad till Välluv och frigöra ca 32 000 kvm mark på fastigheten Plåtförädlingen 15. Vi har gjort det tidigare och vi kan göra det igen!

Landskap, människor och mikroklimat

FLOW utformas med ett pärlband av gröna rum som bjuder in till kreativitet och interaktion. Byggnaderna är strategisk placerade för att skapa behagligt mikroklimat och god ljudkvalitet trots närheten till motorvägen. Genom hela området löper ett grönt stråk till naturområdets dagvattendammar. Parken utgör viktiga biotoper i området och utformas som en naturligt terrasserad vattentrappa som följer topografin, med dammar som vid skyfall översvämmas i nivåer. FLOW har gröna solcells- och biotoptak. Biotoper tillskapas också längs järnväg och kring nya dammar. Jordmassorna tas om hand lokalt i landskapsbilden.

Mobilitets- och p-strategi

FLOW är ett nav för yttre transporter som sedan finfördelas och går vidare in i staden med hjälp av exempelvis elfordon, elcyklar, drönare. Vi ser framför oss att allt resande från och till området är miljövänligt, oavsett om det är personresor eller logistiktransport. I FLOW etablerar vi en elcykelpark med låncyklar. Vi vill utmana p-normen och minska parkeringsbehovet för de anställda genom att uppmana till resor med kollektivtrafik. Med sensortechniken kan vi ändra och anpassa utbudet av mobilitetslösningar.



Livskvalitet och social hållbarhet

FLOW är en del av Östra Ramlösa och staden. Här rör sig både allmänheten och de anställda. Där det rör sig mycket människor upplevs miljön som trygg. För att främja hållbarhet och livskvalitet för de anställda och allmänheten finns i FLOW en park med motions slinga och utegym. I FLOW skapas arbetstillfällen för olika delar av befolkningen, vilket bidrar till områdets totala karaktär. Se mer under avsnittet Nya arbetstillfällen.

Här möts de nystartade och de etablerade företagen för att tillsammans utveckla framtidens logistik och lösa samhällsutmaningar vi står inför!

Välkomna till
FLOW!

Wihlborgs

Vi har vårt hjärta i Öresund. Vi är djupt rotade här och det är här vår framtid finns. Det betyder att vi bryr oss om vad som händer i vår omgivning, med vårt samhälle och med människorna som bor och verkar här. Det är här vi investerar och växer. Wihlborgs är en av regionens största fastighetsägare i Helsingborg, Lund, Malmö och Köpenhamn. Vår affärsidé är att utveckla, äga och i egen regi långsiktigt förvalta kommersiella fastigheter. Idag har över 50 000 människor i regionen sin arbetsplats i våra lokaler.

Våra fastigheters totala bokförda värde uppgår till 47 Mdkr. I Helsingborg har vi sammanlagt 105 fastigheter med en total yta på drygt 600 000 kvm, fördelat i de centrala delarna av Helsingborg och de yttre verksamhetsområdena.



Innovation och kluster

Vi är övertygade om att innovation och samarbeten är viktiga för regionens fortsatta utveckling och engagerar oss i innovationsmiljöer, exempelvis;

- **Medeon Science Park:** Forskningspark i anslutning till Skånes universitetssjukhus i Malmö. Här samlas näringsliv, akademi och region för att tillsammans bedriva forskning inom life science och hälsa. Wihlborgs äger Medeon tillsammans med Malmö stad och erbjuder här moderna labbytor, kontor, produktionslokaler och lager i alla storlekar. Medeon rymmer ett 60-tal företag och attraherar allt fler.

- **Ideon Science Park:** Vi är största fastighetsägaren på Ideon Science Park i Lund, som är en av Europas mest framgångsrika mötesplatser där forskning, kapital och entreprenörskap samlas. Ideon har mer än 35 års historia, med 400 företag och 10 000 drivna entreprenörer.

- **HETCH:** Vår kontorsfastighet Prisma är med sin spektakulära arkitektur ett nytt landmärke i Helsingborg. I huset finns en energisk mix av startups och stora etablerade företag. Här huserar HETCH, Helsingborg Tech house, som bland annat driver coworking och där entreprenörer och innovatörer med olika bakgrunder arbetar sida vid sida och kan utbyta kunskaper och bilda nätverk.

- **Science Village:** Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunshög i Lund växer stadsdelen Science Village fram. Här ser vi fram emot att vara med och skapa en innovativ miljö där food science och materialforskning står i centrum.

- **Helsingborgs Science Park:** Ett nytt Science Park som utvecklas tillsammans med Helsingborgs stad, Campus Helsingborg, Hetch och Wihlborgs där innovation för ett hållbart samhälle och hållbart näringsliv är prioriterat. Två noder har pekats ut med Tretornhuset och Prismahuset. **Här ser vi stora möjligheter till en tredje nod i aktuellt verksamhetsområde.**

Hållbarhet

För oss på Wihlborgs är hållbarhet grunden till lönsamma affärer. Vi arbetar långsiktigt och aktivt för att ständigt utvecklas i en hållbar riktning och för att minska klimatpåverkan. Vårt långsiktiga ägande gör att vi väljer hög kvalitet i material och installationer och har ett stort fokus på att utveckla byggnader som främjar välmående, samverkan och innovation hos våra hyresgäster.

De senaste 15 åren har vi halverat våra direkta klimatutsläpp samtidigt som fastighetsbeståndets antal kvadratmeter har fördubblats. Vår svenska fastighetsförvaltning är klimatneutral sedan 2019.



Exempel på våra insatser

- Köper enbart förnybar energi där sådan finns tillgänglig och ökar årligen vår egen lokala produktion av förnybar energi.
- Arbetar aktivt med minskad klimatpåverkan från byggprojekt.
- Är ledande i branschen när det gäller att byta ut kylanläggningar till mer miljövänliga alternativ.
- Installerar löpande nya solcellsanläggningar och laddstationer för elbilar.
- Miljöcertifiering av alla nya fastigheter och arbete med certifiering av befintligt bestånd.
- Lokal Färdplan Malmö: Branschinitiativ för en klimatneutral bygg- och anläggningsbransch 2030. Metodiken kommer att appliceras på alla våra nybyggnadsprojekt oavsett region.

Vi är anslutna till Science Based Targets och våra mål är:

- Senast 2030 ska vi halvera de klimatpåverkande utsläppen som uppstår i våra fastigheter jämfört med 2018, vilket innebär minskade CO₂-utsläpp med 2 750 ton.
- Vi ska löpande mäta och minska indirekta utsläpp i värdekedjan.

- År 2045 ska hela verksamheten vara klimatneutral.

Vi genomför just nu flera större energieffektiviseringsprojekt i våra fastigheter och vi lägger extra fokus på att minska användningen av material och att använda rätt material. Långsiktig flexibilitet är den mest hållbara strategin, så därför är det viktigt för oss att våra byggnader kan ställas om genom att på ett ansvarsfullt sätt ta tillvara resurser och ge dessa förlängt liv. På så sätt kan vi vara flexibla för framtida behov och utveckling.

Samarbete med näringsliv, organisationer och offentliga verksamheter är vägen fram och vi är bl a engagerade i följande samarbeten:

- **Campus Vänner:** En ideell organisation vars arbete möjliggörs genom engagerade medlemsföretag, som skapar ingångsportar för studenter att vidareutveckla sig.
- **Klimatdialogen:** Ett nätverk i Helsingborg som drivs av Öresundskraft där vi samverkar kring klimatfrågan kopplat till energitjänster.
- **Techship:** Tillsammans med Helsingborgshem och Hetch jobbar vi för att lyfta unga förmågor från socialt utsatta områden för att driva innovation. Innovationer som utvecklas inom detta program hoppas vi kan implementeras i markanvisningsområdet Välluv.

Referenser

Logistik och handel sysselsätter idag cirka 25 procent av den tillgängliga arbetskraften i Helsingborg. Wihlborgs har över 800 företag som hyresgäster i Helsingborg. Vi har kapacitet att skapa ett framtida kluster inom Välluv. Vi vill tillsammans med staden och näringslivet arbeta för att förstärka Helsingborg som en innovativ stad med fokus på hållbara och innovativa lösningar för handel, e-handel, och logistik.

Vi är inte rädda för förändringar. Det har alltid varit vår styrka att kunna anpassa oss till samhällets utveckling och fortsätta vara relevanta. Vi växer och utvecklas varje dag. Det är bara så vi kan verka och stå för att vara det kundnära, långsiktiga och regionsbyggande bolaget vi är!

Referensprojekt

- **Helsingborg C:** Påbyggnad av fem våningar ovanpå befintlig byggnad. Ombyggnad av resecentrum med 40 000 resenärer dagligen.
- **Prisma, Helsingborg:** Det första färdigställda kontorshuset i Oceanhamnen, som med sin spektakulära arkitektur blivit Helsingborgs nya landmärke.
- **MilDef, Helsingborg:** Kontors- och produktionslokaler åt MilDef på Berga.
- **Forskaren 4, Medeon Malmö:** Labb och kontor för Malmö universitet.
- **Max IV, Lund:** Synkrotronljusanläggning med höga krav gällande vibrationer, temperatur, strålning m.m. samt forsknings-anläggning för medicinska fakulteten.
- **Inpac, Lund:** Produktionslokaler för förpackning, konditionering och distribution av varor inom bl.a. läkemedel och livsmedel.
- **Sunnanå, Malmö:** På Stora Bernstorp bygger vi ett servicecenter åt Veho Bil samt transportanläggning och logistikytor åt Region Skåne.



SVT, Dockan



Mildef,
Helsingborg



Magnus Lambertsson
Regionchef Helsingborg

magnus.lambertsson@wihlborgs.se
042-490 46 73

Lina Knutsson
Fastighetsutvecklare

lina.knutsson@wihlborgs.se
046-590 62 13



Wihlborgs
Fastigheter AB

Organisationsnummer: 556239-0384

 **Wihlborgs**

