



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-24

Diarienummer EXF-2023-01252

Handläggare

Martin Larsson Ekander

Telefon: 031-368 11 81

Epost:martin.larsson.ekander@exploatering.goteborg.se

Tilldelning av markanvisning för livsmedelslager inom Låssby

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. NREP AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för del av Lexby 4:54, Kålsered 1:3, Lexby S:28 samt Kålsered S:8.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade per 2022-05-23 att ge Fastighetskontoret, sedermera Exploateringsförvaltningen, i uppdrag att påskynda markanvisningen inom Låssby avseende ett livsmedelslager med en uppskattad tomtarea om ca 70 000 kvadratmeter. Det nu aktuella ärendet består i beslut av markanvisad part efter genomförd markanvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Anvisad mark inbringar försäljningsintäkter om 2 820 kr/kvm tomtarea. Antal kvm tomtarea baseras på kommande detaljplan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett av grundkraven i markanvisningen bestod i att intressenten ska visa hur de jobbar mot att bli klimatneutrala i sin verksamhet. Detta kommer följas upp i kommande markanvisningsavtal.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. TU- Beslut kriterier
2. Utvärderingsmatris
3. Den tilldelades ansökan om markanvisning

Ärendet

NREP AB föreslås erhålla 2 års avgiftsfri markanvisning för verksamhetsmark avseende livsmedelslager inom fastigheterna del av Lexby 4:54, Kålsered 1:3, Lexby S:28 samt Kålsered S:8. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med NREP AB eller ett av NREP AB helägt koncernbolag.

Beskrivning av ärendet

Ärende

Fastighetsnämnden beslutade per 2022-05-23 att ge Fastighetskontoret i uppdrag att påskynda markanvisningen inom fastigheterna del av Lexby 4:54, Kålsered 1:3, Lexby S:28 samt Kålsered S:8, avseende ett livsmedelslager.

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade per 2022-05-23, i enlighet med yrkande från M, KD, L och D att:

I syfte att stärka och understryka vikten av livsmedelslager och logistik kopplat till livsmedelsindustrin;

Att ge fastighetskontoret (och sedermera stadsbyggnadskontoret) i uppdrag att påskynda såväl planerad detaljplanläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att annonsering för markanvisning genomförs under 2022.

Förutsättningar för markanvisningen

Den aktuella markanvisningen avser verksamhetsmark om ca 70 000 kvm tomtarea avsedd för ett livsmedelslager.

Prissättning på marken

Byggrätter för övriga ändamål

Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell:

$$MPT = MPA * (IT/IA)$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm TA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm TA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

Index

Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (segmentsspecifik indexserie (se punktlista), mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (serie, mätmetod och urval enligt ovan) och sedan addera Konsumentprisindex (KPI) (som avser den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen) för resterande period. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) adderat med differensen mellan KPI i augusti 2022 och december 2021.

- Industri

Gothenburg – Industrial (MSCI)

Övrigt

Om markpriset inte kan justeras i enlighet med modell som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de indextal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Markanvisningsmetod

Jämförelseförfarande har tillämpats som metod för anvisningen. Anvisningen har annonserats på stadens hemsida www.goteborg.se under perioden 2022-12-21 – 2023-02-20.

Markanvisningen föreslås ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- Accepterar de grundkrav som gäller för markanvisningen
- Uppfyller kvalificeringskraven
- Högsta pris i anbud per kvm tomtarea

Förvaltningens bedömning

Grundkrav

För att komma ifråga för anvisningen skall ansökande bolag uppfylla angivna grundkrav. Samtliga krav framgår av förutsättningarna för anvisningen som presenterats på stadens hemsida. Grundkraven för denna anvisning bestod av att bolaget skall acceptera:

- Förbinda sig att uppföra livsmedelslager. Detta krav ställs för att säkerställa att aktören uppför ett livsmedelslager, enligt Livsmedelsverkets definition av livsmedel.
- Förbinda sig att uppföra byggnaden. Detta krav ställs för att säkerställa att aktören inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse

- Presentera kontinuitets- och hanteringsplan. Detta krav ställs för att aktören ska uppvisa en plan för hur distributions- och livsmedelskedjan ska upprätthållas i ett skede av kris och/eller samhällsstörning.
- Aktören ska visa hur de arbetar med hållbarhet och mot en klimatneutral verksamhet.
- Aktören ska godkänna modellen för uppräknings av köpeskilling, enligt beslutad prismodell för verksamhet.

Bedömningskriterier

Följande kriteriet utvärderades:

- Pris i kronor per kvm tomtarea

Bedömningen har genomförts av tre personer från exploateringsförvaltningen.

Kvalificeringskrav

För att bli aktuell som markanvisad part skall aktören uppfylla nedanstående villkor:

- Inneha god kreditvärdighet, bolaget ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om det ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej kommer kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kvalificeringskravet skall sökande under en 12 månaders period från utvärderingsdatumet aldrig understigit rating 40 (medelrisk).
- Exploateringsförvaltningen kommer genomföra en seriositetskontroll med syfte att säkerställa att det inte finns några oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen, Skatteverket och eventuellt kommunalpolis.

Inkomna ansökningar

1. Castellum Väst AB
2. Prologis Sweden Management AB
3. NREP AB
4. Lidl Sverige AB
5. Svensk Cater AB

Utvärderingsresultat

Grundkrav

Ansökan 2 har förbehåll, vilket avviker från markanvisningens förutsättningar.

Ansökning 2 har mot bakgrund av detta ej prövats vidare.

Ansökan 5 har avvikit från förutsättningarna i markanvisningen och därför inte prövats vidare.

Ansökningarna 1,3 och 4 har bedömts uppfylla grundkraven

Den aktör som bedömts uppfylla samtliga ställda krav för markanvisningen samt inkommit med högst bud i kronor per kvm tomtarea är NREP AB och föreslås tilldelas markanvisningen. NREP AB anger i sin ansökan att de under senaste åren utvecklat och förvaltar projekt om 400 000 kvm inom livsmedelslager. Bland dessa finns Axfoods lager i Bålsta om 125 000 kvm, med planerad driftsstart under 2023.

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-21

Diarienummer 5481/22

Handläggare

Martin Larsson Ekander

Telefon: 031-368 11 81

E-post:

martin.larsson.ekander@fastighet.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för livsmedelslager inom Låssby

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning avseende livsmedelslager i Låssby i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade per 2022-05-23, i enlighet med yrkande från M, KD, L och D att:

I syfte att stärka och understryka vikten av livsmedelslager och logistik kopplat till livsmedelsindustrin;

Att ge fastighetskontoret (och sedermera stadsbyggnadskontoret) i uppdrag att påskynda såväl planerad detaljpaneläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning genomförs under 2022.

Fastighetskontoret har identifierat ett lämpligt område vid Sörredsvägen på Hisingen och detaljplanearbete pågår parallellt med markanvisningen. Området bedöms kunna erbjuda ca 100 000 kvm byggnadsarea för verksamheter. Markanvisningen avser endast del av området. Övriga delar kommer säljas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet tilldelas markanvisningen, under förutsättning av att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den initiala ekonomiska bedömningen är att projektet förväntas ge ett positivt överskott.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Vissa delar av området kommer säljas med färdig plan för att kunna styra områdets sammansättning.

Samverkan

Det har inte genomförts någon samverkan i ärendet, däremot förs samtal med SBK med anledning av detaljplaneärendet. Kontakt har även förts med MSB. Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under Q2 2023 och antas under Q3 2024.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Positivt planbesked
3. Ansökan om planbesked

Ärendet

Ärendet omfattar förslag till beslut avseende uppdrag och inriktning för att genomföra en markanvisning för livsmedelslager i Låssby.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande tillämpas.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av krav och utvärderingskriterier för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanearbete pågår för den kommunägda marken i Låssby tillsammans med den intilliggande fastigheten, vilken ägs av Skanska.

Utöver behovet av verksamhetsmark finns det ett behov av livsmedelslager som även kan användas för stadens beredskap i situationer av kris. Det övergripande syftet med markanvisningen är att möjliggöra ett större livsmedelslager inom kommunen, vilket ger en större uthållighet om livsmedelskedjorna rubbas. I Fastighetsnämnden den 2022-05-23 lades ett yrkande att:

”Vi behöver etablera livsmedelslager inom staden för att i oroliga tider, som de nuvarande, öka beredskapen med livsmedelsförsörjning för göteborgarna.”

Ett livsmedelslager inom Låssby kommer utgöra en samhällsviktig verksamhet, vilket enligt MSB definieras som verksamhet, tjänst eller infrastruktur som upprätthåller eller säkerställer samhällsfunktioner som är nödvändiga för samhällets grundläggande behov, värden och säkerhet.

Aktuellt område för markanvisning ligger vid Sörredsvägen på Hisingen, väster om Kålsareds verksamhetsområde ca 7,5 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Markområdet är i nuläget ett obebyggt skogsområde norr om Volvo Personvagnar och längs med Sörredsvägen.

Det fortsatta planarbetet samt projektutvecklingen kommer att bedrivas i nära samarbete med grannfastigheten som ingår i samma detaljplan. För att optimera markanvändningen och områdets utveckling kan byte av mark komma att behöva genomföras mellan stadens fastighet och grannfastigheten.

Markanvisningens omfattning

De kommunägda fastigheterna utgörs av Lexby 4:54 (del av), Kålsared 1:4, Kålsared 1:3, Kålsared S:8, Kålsared S:28. Ovanstående fastigheter omfattar ca 200 000 kvm, och exploateringsgraden bedöms vara runt 0,4-0,5 BYA/TA. Det är i dagsläget inte helt klarlagt vilka fastigheter eller delar av fastigheter som kommer att omfattas av denna markanvisning. Den initiala bedömningen är att intressenten kommer att kunna uppföra 50 000 – 100 000 kvm LOA. En mer preciserad uppskattning av markanvisningens omfattning förväntas vara klar inför annonsering.

Specifika krav på bebyggelsen

Byggnaden kommer klassas som samhällsviktig, vilket ställer högre krav på bland annat skyfallshantering.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Grundkrav

Uppförande av livsmedelslager

Bebyggelsen som uppförs inom det för markanvisningen avsedda området ska nyttjas för livsmedelslager. Livsmedel definieras enligt Livsmedelsverket som:

”Livsmedel definieras i EU-lagstiftningen som alla ämnen och produkter som är avsedda att, eller rimligen kan förväntas att, förtäras av människor”.

Uppförande av byggnad

En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören skall förbinda sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.

Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i ansökan om markanvisning.

Presentera kontinuitets- och hanteringsplan

Intressenten ska presentera en kontinuitets- och hanteringsplan för hur de kan upprätthålla distributions- och livsmedelskedjan i ett skede av kris och/eller samhällsstörning.

Intressenten ska visa hur de bidrar till stadens robusthet och beredskap i ett sådant läge.

Hållbarhet

Intressenten ska visa på hur de arbetar med hållbarhet och bedriver en klimatneutral verksamhet.

Acceptera uppräkningsmodell

Intressenten skall godkänna modellen för uppräkning av köpeskilling. Uppräkning kommer ske enligt beslutad prismodell för kategorin övrig verksamhet.

Utvärderingskriterier

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av att intressenterna lever upp till de grundkrav (enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar) som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de utvärderingskriterier som angivits för markanvisningen.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet tilldelas markanvisningen, under förutsättning av att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Kvalificeringskrav

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För

bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för den intressent som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För den intressent som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll av intressenten. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för den intressent som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken. Fastighetskontoret utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenten har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenten har fullföljt tidigare åtaganden avseende exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Meriterande

Blandade aktörer

Det är meriterande om intressenten har för avsikt att låta byggnaden husa flera olika aktörer som bedriver livsmedelsverksamhet.

Anställd personal

Det är meriterande om intressenten avser att byggnaden ska utgöra arbetsplats för flera anställda. Det bedöms vara mer meriterande ju fler som förväntas arbeta i byggnaden.

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande tre personer från fastighetskontoret. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskriterierna uppfylls samt att vid behov genomföra erforderliga interna avstämningar för att säkerställa detta.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll av att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken (kr/kvm TA). Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset för verksamhetsmarken (kronor per kvadratmeter

tomtarea), alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. För den händelse att flera intressenter anger samma pris kommer de meriterande kriterierna bli avgörande. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden fastställer föreslagna krav och utvärderingskriterier samt ger kontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisning av det aktuella området.

Markanvisningen föreslås genomföras genom anbud på pris i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter i området och i stadsdelen, samt för att ge staden bättre underlag för kommande markanvisningar i likvärdiga områden framgent. Utvärderingsmetoden syftar även till att säkerställa att projektet blir genomförbart genom att låta aktörerna bedöma vad som är ett skäligt pris för marken. Metoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnat högst pris för marken.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart samt att kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilaga 2 Tilldelning av markanvisning Låssby - EXF-2023-01252 - Exploateringsnämnden 2023-04-24

Ansökan	Ansökande Bolag	Accepterat grundkrav	Ekonomiska förutsättningar	Seriositetskontroll	Pris (kr/kvm TA)	Kommentar
1	Castellum	Ja			1 650	
2	Prologis	Ja			2 850	Struken p.g.a. förbehåll i ansökan.
3	NREP	Ja	Godkänd	Godkänd	2 820	
4	Lidl	Ja			1 200	
5	Svensk Cater AB	Ja			1 000	

Bilaga 3

Tilldelning av markanvisning Låssby

EXF-2023-01252

Exploateringsnämnden 2023-04-24



Formuläret kan du fylla i på skärmen, spara och bifoga pdf:en i din ansökan om markanvisning i tjänsten Ansökan om markanvisning (www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Markanvisning för	Låssby
Referensnummer	FNVH01/22
Sökande företag	NREP AB
Organisationsnummer	556706-4885

Ansökan om markanvisning gäller



Livsmedelslager

Krav enligt markanvisning

Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:



Att bebyggelsen som uppförs är avsedd för livsmedelslager.



Förbinda sig att uppföra bebyggelsen.



Presentera en kontinuitets- och hanteringsplan för hur distributions- och livsmedelskedjan upprätthålls i ett skede av kris och/eller samhällsstörning.



Presentera arbetet med hållbarhet och klimatneutral verksamhet.



Godkänna modellen för uppräknings av köpeskilling.

Meriterande

Observera att till ansökan skall en kortare beskrivning, max en A4-sida, bifogas hur många aktörer som bedöms husera i byggnaden samt hur många anställda som kommer vara knutna till byggnaden.

NREP Logicensenter kommer att uppföra ett livsmedelslager där flera aktörer kan bedriva verksamhet. Genom nära samarbeten från över 400 000 kvm utvecklad och förvaltd lageryta inom livsmedelssegmentet uppskattas cirka 100 - 250 personer att arbeta på platsen. Logicensenter utvecklar åt och arbetar nära de största aktörerna inom livsmedelssektorn som Axfood, Coop, ODA, Mengio, Havi logistics, Foodservice danmark, Nagel Group etc.

Anbudspris för byggrätt

Obs, anbudspris för livsmedelslagret ska anges i SEK/kvm tomtarea.

2 820 SEK/kvm tomtarea verksamhetsmark

Bifogas ansökan

Kortare beskrivning, max en A4-sida, bifogas hur många aktörer som bedöms husera i byggnaden samt hur många anställda som kommer vara knutna till byggnaden.

Kontinuitets- och hanteringsplan för hur distributions- och livsmedelskedjan upprätthålls i ett skede av kris och/eller samhällsstörning.

Arbetet med hållbarhet och klimatneutral verksamhet.

NREP Logicenters avser att uppföra och diskutera en kontinuitets- och hanteringsplan för distributions- och livsmedelskedjan i händelse av kris eller samhällsstörning. Logicenters föreslår att i samråd med Göteborgs stad och hyresgäst upprätta en plan för energireserver genom t.ex. batterilagring och externa generatorer i samverkan med en storskalig solcellsinstallation för att motverka driftstopp i fastigheten.

NREP avser att förvalta en CO2 neutral fastighetsportfölj senast 2028. Genom högt ställda hållbarhetsmål vill Logicenters vara drivande i omställningen mot en CO2 neutral fastighetsmarknad och bygger just nu världens första CO2 neutrala lager i Stockholm. Logicenters har som ambition att använda lärdomar och tekniker från projektet för att använda vid en etablering i Låssby - med en ambition att certifiera byggnaden enligt NettoNollCo2. Läs mer om NREP Logicenters högt ställda hållbarhetsmål i bifogad appendix.

Underskrift

Ovanstående ansökan om markanvisning bekräftas

2023-02-20

Datum

Göteborg

Ort

Signatur

Matthias Kettelhoit

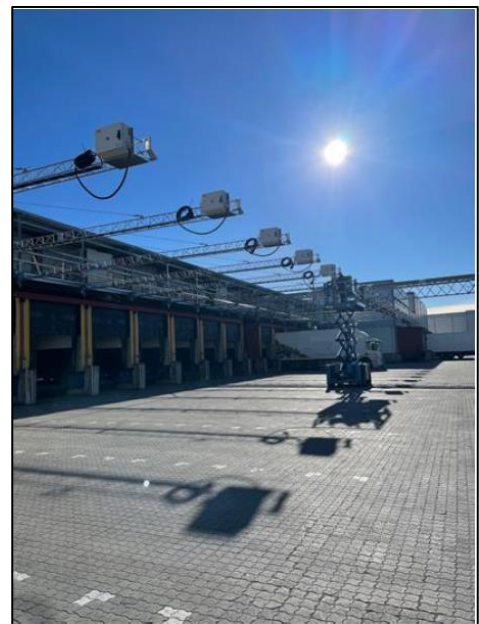
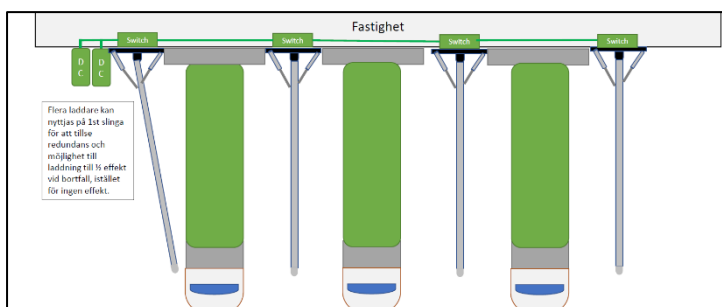
Namnförtydligande

Förtydligande gällande Logicens arbete för säkerställande av upprätthållandet av leveranser och distribution i händelse av störningar och kris i samhället

- Logicens kommer sträva mot att bidra till en upprätthållen leverans- och distributionskedja vid händelse av störning och kris i samhället genom en aktivt anpassad byggnadsteknisk utformning i Låssby. Den byggnad som Logicens ämnar uppföra vid vunnna markanvisning kommer utformas med **solcellsanläggning på hela taket** samt **lösningar som möjliggör tankning/laddning av fordon genom diverse drivmedel**.

Solcellsanläggningen kommer fylla två primära funktioner i händelse av kris och störning i samhället. Den producerade elen kommer dels användas för att säkra kyl- och frysanläggningens funktionalitet genom att tillgodose det elbehov som uppstår genom den löpande verksamheten vid eventuell störning på det allmänna elnätet. Vidare kommer solcellsanläggningen, kompletterad med ett storskaligt batteri (potentiell leverantör Polarium), användas för att producera el som lagras och som kan användas för laddning av elfordon. Logicens arbetar redan i nuläget med denna typ av laddlösningar på sina fastigheter och har således god erfarenhet av den kravspecifikation som krävs för att utveckla fungerande laddinfrastruktur. Nedan bilder visar exempel på Logicens pågående arbete med laddinfrastruktur för **Tripple Zero** fastigheten som är under utveckling i Bålsta (källa för bilder är Logicens utvecklingsfunktion, samt potentiella underleverantörer såsom ABB E-mobility och Chargenode). Logicens ser slutligen möjligheten till att anpassa fastigheten så att en reservdieseltank kan inrymmas för att därmed även möjliggöra tankning av dieseldrivna fordon.

Översikt av Logicens lösningar inom laddinfrastruktur:



NREP Logicensers anbud

Markanvisning Låssby i Torslanda
Göteborgs stad, Fastighetskontoret

20 February 2023

Beskrivning av Projektet

1. Verksamhetsbeskrivning

NREP Logicensers önskar att få utveckla anvisad fastighet för modern logistikverksamhet med inriktning mot livsmedel. Med väl dokumenterad erfarenhet från denna typ av utvecklingar på den nordiska, polska samt tyska 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 polska samt tyska 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 90 fastigheter och över 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 fyra åren tecknat över 60 hyresavtal, uppgående till drygt 1 200 000 kvadratmeter – varav 270 000 kvadratmeter inom livsmedel.

För närvarande har Logicensers interna projektteam över 600 000 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.

NREP Logicensers är välkapitaliserade och har möjlighet att genomföra denna utveckling i egen regi.

2. Meriterande

Logicensers har för avsikt att låta flera aktörer verka i byggnaden. Vi har sedan flera år tillbaka utvecklat vår produkt så flera aktörer kan verka i samma byggnad på ett effektivt sätt. Vid logistiketableringar skapas vanligtvis cirka 100 - 250 nya arbetstillfällen. 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. Kontinuitets- och hanteringsplan

Logicensers föreslår att fastigheten vid uppförande förbereds med reservkraft som t.ex. externa UPS/generatorer och batterier för att motverka driftstopp så att verksamheten i lagret kan fortlopa under en viss tid vid eventuell kris eller samhällsstörning. Till detta kan Logicensers erbjuda fullskalig solcellsmontering på taket för så att fastigheten kan fortsätta i drift. Lyssna på Logicensers storsatnings på solceller [här](#). Logicensers föreslår att detta skall ske i samspråk med hyresgäst och Göteborgs stad för att säkerställa nödvändigt behov och flöden.

4. Hållbarhet

NREP är ledande inom fastighetssektorn och har som hållbarhetsmål att förvalta en CO2-neutral fastighetsportfölj redan 2028. Detta innebär att samtliga nyutvecklingar certifieras enligt standarden BREEAM *Excellent* som ambition och *Very good* som lägsta nivå. Under 2022 installerade Logicensers den största solcellsanläggningen på tak i Norden om 80 000 kvm. Just nu pågår även ett projekt att installera 800 000 kvm solceller på tak över de närmaste åren. Logicensers utvecklar för närvarande ett pilotprojekt i Stockholm, Bålsta som den första CO2 neutrala logistikbyggnaden i världen i ett projekt som kallas *Triple Zero*. Projektet syftar till att hitta nya material och byggnadstekniker för att sänka klimatavtrycket under byggnadens livstid. Läs mer [här](#). Logicensers kommer att använda kunskapen från projektet för att projektera smartare, bättre och så klimatvänligt som möjligt i Låssby med ambition för att nå NettoNoll certifiering av byggnaden.

5. Referenser

Logicensers har en gedigen erfarenhet från att utveckla livsmedelslager och har under de senaste åren utvecklat och förvaltat projekt inom livsmedelslager om 400 000 kvm. Ett urval av våra kunder är bl.a. Axfood, COOP, ODA, Mengio, Havi Logistics, Foodservice Danmark, Nagel group etc. Ett urval av våra större projekt:

- Axfoods nya XL-lager i Bålsta om 125 000 kvm som utsågs till årets logistiketablering 2022.
- En logistikpark för livsmedelsoperatörer i Köpenhamn som kallas Copenhagen Market – projektet uppgick till c.70 000 kvm med flera olika hyresgäster.