

# Projekt och utveckling

# Projekt för hållbar tillväxt och nya behov

Projekt och utveckling är en viktig del i Wihlborgs affärsmodell och ett av flera sätt för oss att fortsätta växa och skapa värden. Under de senaste fem åren har vi i genomsnitt investerat cirka 1,5 miljarder årligen i våra projekt och fastigheter.

Inom stadsutveckling arbetar vi aktivt med trender och innovationer i takt med samhällets förändrade behov. Regionens näringsliv och våra kommuner är viktiga partners i detta på både kort och lång sikt.

Arbetsplatser är en del av stadsmiljön och sätter tydlig prägel på ett område. Dess funktioner behöver gå i linje med andra samhällsrelaterade behov, som tillgänglighet, kommunikationsmöjligheter och mobilitet. Det ska vara enkelt att ta sig till husen och att välja mellan olika färdmedel. Kontor är också arbetsmiljöer och livsmiljöer där insidan har stor betydelse för vårt välmående och förutsättningar att utvecklas.

Vi genomför alla projekt och stadsutveckling med vår egen organisation som är väl rustad för att både arbeta med våra befintliga projekt och fylla på markportföljen. Vi utvecklar företrädesvis kommersiella fastigheter men vi har också flera utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra segment. Vårt tydliga fokus har gjort oss vassa och konkurrenskraftiga inom vårt segment men också skapat en god grund för att ta oss an nya affärsmöjligheter när tillfälle uppstår.

## Färdigställda och pågående projekt

Under 2023 investerades 1 862 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2023 till 3 675 Mkr, varav 1 011 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har tio projekt med en investering över 20 Mkr slutförts.

Vid utgången av 2023 fanns 20 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 270 projekt av varierande storlek som drivs av vår projektorganisation som består av projektledare, specialister och fastighetsutvecklare. Beskrivning av ett urval av pågående projekt finns på sid 72–75.

## Engagemang och långsiktighet

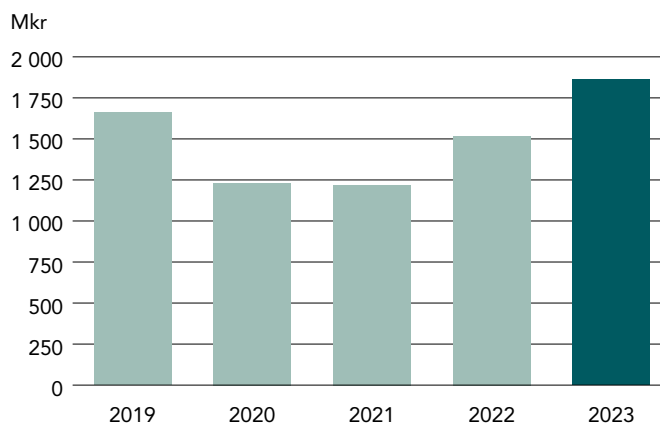
Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss en unik möjlighet och incitament att vara aktiva i utvecklingen av regionen, städer och stadsdelar. Genom att arbeta fram både långsiktiga visioner och idéer löpande i det dagliga arbetet är vi med och utmanar och inspirerar.

Vi är också måna om att utmana oss själva. Genom plattformar som HETCH, Ideon, Media Evolution City m.fl. skapar vi möjligheter för andra att förverkliga sina idéer, men gör också vår egen organisation mer kreativ och uppdaterad.

När vi bygger nytt gör vi det för att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Mot bakgrund av det är det självklart för oss att ha ett starkt hållbarhetsfokus och att prioritera hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. Vi lägger stor vikt vid att utforma byggnaderna så att de är flexibla och kan ställas om för kommande hyresgäster utan att vi behöver riva och bygga nytt.

Vi certifierar i enlighet med de längst framskridna branschcertifieringarna, både med klimat och människa i fokus.

## Investeringsvolym



Vårt långsiktiga perspektiv innebär också att vi satsar på det som vi bedömer ger positiva effekter över tid. Vi fokuserar inte bara på de stora stadsutvecklingsprojekten, utan även på möjligheterna i den löpande förvaltningen. Förtätningsprojekt som gör det möjligt för våra kunder att växa på samma område och som inte tar ytterligare mark i anspråk är en central del av vår verksamhet.

De höga ambitionerna och tilltron till regionens potential återspeglas också i att vi även i föränderliga tider fortsätter med nya investeringar. Kvartetten (Pulpeten 5), som påbörjades under pandemin, och Vista (Bläckhornet 1), som påbörjas under 2023, är våra största investeringar hittills. Under 2023 genomförde vi inte mindre än sex första spadtag.

## Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad med det täta samarbetet med regionens näringsliv och våra kommuner skapar goda förutsättningar för täta dialoger med kommuner kring exempelvis marktilldelning, översiktsplaner och detaljplaner. Det gör att vi kan ha en nära relation och vara lyhörda för vad kommunerna värderar och bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva, hållbara stadsmiljöer.

Den geografiska närheten till marknaden gör att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. Genom långsiktigt och målmedvetet arbete har vi skapat oss en kunskap kring vad våra kundgrupper ser som mest attraktivt. Vi har under lång tid förädlad och utvecklat vår fastighetsportfölj så att vi idag har fastigheter och byggrätter i de allra mest strategiska lägena. Tillsammans med vår starka finansiella ställning, lyhörddhet och kompetenta organisation ger det oss en tydlig genomförandekraft.

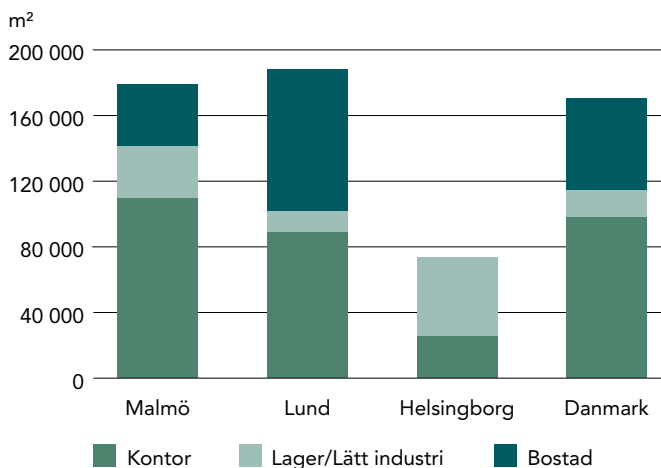
Våra väletablerade samarbetsformer med leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning. Det har också bidragit till att vi har kunnat fortsätta med våra projekt enligt plan trots en föränderlig omvärld och utmaningar i olika leveranskedjor.

Säkerhet och arbetsmiljö är centrala delar i vårt hållbarhetsarbete och även på detta område ställer vi höga krav.

## Mark för framtida utveckling

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt och tillgodose befintliga och potentiella kunders behov är vår portfölj med byggrätter som vi kan utveckla i olika skeden.

## Byggrätter



Wihlborgs har en omfattande, varierad och blandad portfölj av byggrätter som är färdiga för exploatering, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark från både kommuner och privata aktörer.

När vi bygger gör vi det med det övergripande målet att byggnaderna ska stå i hundra år och mer. Byggnaderna ska utformas med ett livscykelperspektiv och med hänsyn till klimatförändringar. All nybyggnation ska klassas enligt Miljöbyggnad, nivå "guld" eller motsvarande, och med ambitionen att uppnå NollCO<sub>2</sub>-certifiering.

Vid utgången av 2023 hade vi totalt 600 000 m<sup>2</sup> befintliga och potentiella byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.



Helena Pålsson, projektledare på Wihlborgs.

## Rätt material på rätt plats i Space

Det första huset i Science Village i Lund, Space (Kunskapen1), blev 2023 också den första byggnaden med laboratorium att certifieras med Sweden Green Building Councils (SGBC) NollCO<sub>2</sub>-certifiering, som innebär nettonoll klimatpåverkan.

Ett viktigt led i processen mot NollCO<sub>2</sub>-certifieringen har varit att minska materialanvändningen i alla led. Byggnadens stomsystem utgörs av en hybridstomme där konstruktionsstålet haft en återvinningsgrad på över 65 procent. Klimatförbättrad betong samt HDF-bjälklag med miljöcement har använts för grundkonstruktionen. Där väderförutsättningarna är som tuffast har stålbalkar använts och en glasvägg skyddar träfasaden mot slagregn och direkt solinstrålning, vilket ökar hållbarheten och bidrar till minskad energianvändning.

– I Space har vi jobbat med devisen rätt material på rätt plats så att konstruktionen blir optimal utifrån faktorer som läge, väderförhållanden och funktion. Det innebär bland annat att vi använt kompletterande material till trä och gjort gröna val för varje material. Vi har behövt utmana oss rejält vad gäller materialanvändning, säger Helena Pålsson, projektledare på Wihlborgs.

## Samägda projekt



### Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag med JM, Peab och Wihlborgs. I Dockanområdet i Västra Hamnen har bolaget utvecklat stadsdelen med kontor, bostäder och service. Stora delar av området är idag färdigbyggt men det kvarstår delar att utveckla.

### MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronlusanläggningen MAX IV och forskningsanläggningen "Comparative Medicine Unit" i Lund där Lunds universitet är hyresgäst med ett 25- respektive 20-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett tjugotal byggnader. Diskussioner förs kontinuerligt med Lunds universitet om ytterligare ny- och tillbyggnader.

### Hälsostaden Ängelholm AB

Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde.

## Färdigställda projekt över 20 Mkr (urval)



### Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö

**YTA:** 16 000 m<sup>2</sup> **FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2023  
**OMRÅDE:** Hyllie, Malmö **INVESTERING:** 806 Mkr

Kvartetten är vårt tredje kontorsprojekt i Hyllie och ligger ett stenkast från Hyllie station. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld, NollCO<sub>2</sub> och hälsocertifieringen WELL. Huset är fullt uthyrt till Trygg-Hansa, restaurang SPILL, Mindpark, Telia och Sciber där de sista inflyttningarna äger rum under 2024.



### Kunskapen 1 (Space), Lund

**YTA:** 6 000 m<sup>2</sup> **FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2023  
**OMRÅDE:** Science Village, Lund **INVESTERING:** 242 Mkr

Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunnsög i nordöstra Lund växer stadsdelen Science Village fram. Precis vid spårväghållplatsen har vi byggt denna ikonbyggnad, där havredryckstillverkaren Oatly blir första hyresgästen. Space byggs i skandinavisk stil med synligt trä, och är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO<sub>2</sub>.

Fastighet	Yta, m <sup>2</sup>	Område	Färdigställande	Investering
Spännbucklan 9	6 800	Fosie, Malmö	Kvartal 2, 2023	38 Mkr
Kranen 8 (Ubåtshallen)	3 100	Dockan, Malmö	Kvartal 2, 2023	17 Mkr
Raffinaderiet 3	5 800	Centrum, Lund	Kvartal 1, 2023	260 Mkr
Plåtfördlingen 15	8 000	Hamncity, Helsingborg	Kvartal 4, 2023	142 Mkr
Huggjärnet 13 (Berga Flexhus)	8 000	Berga, Helsingborg	Kvartal 2, 2023	146 Mkr
Snårskogen 5 (Doka)	2 200	Väla norra, Helsingborg	Kvartal 2, 2023	66 Mkr
Hørkær 16-24 + 28	1 700	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 2, 2023	32 Mkr
Marielundvej 28-30	9 800	Herlev, Köpenhamn	Kvartal 2, 2023	27 Mkr

## Pågående projekt över 20 Mkr (urval)



### Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

**YTA:** 15 000 m<sup>2</sup> mobilitetshubb + 16 600 m<sup>2</sup> kontor

**OMRÅDE:** Hyllie, Malmö

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2024, resp kvartal 4, 2025

**INVESTERING:** 884 Mkr

Under 2023 påbörjades uppförandet av kontorshuset Vista med tillhörande mobilitetshubb. Huset blir det första som möter den som kommer över bron från Danmark. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO<sub>2</sub> planeras. Mercedes-Benz Sverige, Mercedes-Benz Finans och restaurang Laziza kommer vara först på plats med inflyttning i slutet av 2025.



### Posthornet 1 etapp 2, Lund

**YTA:** 9 900 m<sup>2</sup>

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2026

**OMRÅDE:** Centrum, Lund

**INVESTERING:** 448 Mkr

I kvarteret Posthornet har vi startat etapp 2 med ännu ett tillskott av moderna kontorslokaler nära Lunds centralstation. Det nya kvarteret Sockerbruksområdet har direktkontakt med stationen och centrum via den nya cykel- och gångbron. För den som söker moderna kontorslokaler i centrala Lund finns ingen annan motsvarighet idag.



### Rausgård 21, Helsingborg

**YTA:** 25 000 m<sup>2</sup>

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2024

**OMRÅDE:** Söder, Helsingborg

**INVESTERING:** 420 Mkr

Rausgård 21 blir lager, produktion och kontor till miljöteknikföretaget Nederman. I den nya anläggningen etableras ett innovationscenter med fokus på produktutveckling och innovation för förbättrad industriell luftfiltrering, ett nytt testcenter, samt ett showroom för att demonstrera bolagets produkter och lösningar.



### Tomaten 1, Lund

**YTA:** 6 400 m<sup>2</sup>

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2024

**OMRÅDE:** Gastelyckan, Lund

**INVESTERING:** 137 Mkr

På Tomaten 1 uppför vi en ny toppmodern industrianläggning åt kontraktstillverkaren Inpac. Den nya anläggningen kommer att innehålla kontor, lager, produktion och teknikutrymmen.



### Börshuset 1, Malmö

**YTA:** 6 000 m<sup>2</sup>

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2025

**OMRÅDE:** Centrum, Malmö

**INVESTERING:** 289 Mkr

Under 2023 påbörjade vi omvandlingen av anrika Börshuset genom en omfattande renovering med fokus på att bevara husets karaktär och historik. Här kommer High Court att bedriva restaurang, konferens och coworking.

## Pågående projekt över 20 Mkr (urval), forts.



### Snårskogen 5, Helsingborg

**YTA:** 3 600 m<sup>2</sup> **FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2024  
**OMRÅDE:** Väla norra, Helsingborg **INVESTERING:** 78 Mkr

På Snårskogen 5 bygger vi en ny anläggning till industriföretaget Rollco med ett hyresavtal om tio år. Den nya byggnaden kommer att bestå av 1 400 m<sup>2</sup> kontorslokaler och 2 200 m<sup>2</sup> produktions-och lagerlokaler och certifieras enligt Miljöbyggnad silver.



### Christianshusvej 11, Köpenhamn

**YTA:** 11 600 m<sup>2</sup> **FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2025  
**OMRÅDE:** Hørsholm, Köpenhamn **INVESTERING:** 390 Mkr

I Hørsholm norr om Köpenhamn uppför vi en skola med plats för 1 500 elever och anställda. Skolan byggs i tre våningsplan med totalt 11 600 m<sup>2</sup> i en modulliknande struktur med takterasser. På så sätt kan byggnaden delas upp eller i framtiden byggas ut vid behov.



### Grustaget 1, Helsingborg

**YTA:** 1 300 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Väla södra, Helsingborg  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2024  
**INVESTERING:** 42 Mkr

Maskinuthyrningsföretaget Renta samlokaliserar sin verksamhet i Helsingborg till Grustaget 1. Byggnaden består till 80 procent av lager, verkstadsytor och tvätthall och till 20 procent av kontor.



### Sunnanå 12:54, Malmö

**YTA:** 17 000 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Fosie, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2025  
**INVESTERING:** 302 Mkr

På ett utmärkt läge för verksamheter som behöver snabb access till de stora transportlederna bygger vi ett större lager för en hyresgäst som tecknat ett 20-årigt avtal.



### Literbuen 16-18, Köpenhamn

**YTA:** 8 100 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Herlev, Köpenhamn  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2024  
**INVESTERING:** 89 Mkr

Centralt i Herlev genomför vi en större renovering bl.a. för att minska energianvändningen och få till en bättre sammansättning mellan lager och kontor.

Fastighet	Yta, m <sup>2</sup>	Område	Färdigställande	Investering
Rosengård 130:403	5 300	Jägersro, Malmö	Kvartal 2, 2024	29 Mkr
Kranen 6 (Båghallarna)	4 200	Dockan, Malmö	Kvartal 2, 2025	23 Mkr
Sufflören 4	3 300	Hyllie, Malmö	Kvartal 3, 2025	42 Mkr
Värjan 12	2 700	Berga, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	47 Mkr
Posten 1	2 000	Gåsebäck, Helsingborg	Kvartal 3, 2024	22 Mkr
Meterbuen 27	17 300	Skovlunde, Köpenhamn	Kvartal 3, 2025	111 Mkr
Amager Strandvej 390	3 400	Kastrup, Köpenhamn	Kvartal 4, 2025	59 Mkr
Hedegaardsvej 88	5 000	Kastrup, Köpenhamn	Kvartal 2, 2024	40 Mkr
Lersø Park Alle 107	2 200	København Ø, Köpenhamn	Kvartal 3, 2024	40 Mkr
Lautrupvang 8	2 300	Ballerup, Köpenhamn	Kvartal 1, 2024	22 Mkr

## Framtida projekt över 20 Mkr (urval)



### Polisen 7 (View), Helsingborg

**YTA:** 6 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Centrum, Helsingborg

**BYGGSTART:** TBD

Bredvid en av våra befintliga fastigheter strax söder om Helsingborg C finns möjlighet att skapa nya kontorsytor i en hög byggnad på utmärkt kommunikationsläge i centrala Helsingborg.



### Amphitrite 1, Malmö

**YTA:** 15 000 m<sup>2</sup> LOA

**OMRÅDE:** Centrum, Malmö

**BYGGSTART:** TBD

Intill universitetets profilbyggnad Niagara har vi fått i uppdrag att i samråd med Malmö universitet och Malmö stad ta fram en detaljplan för en ny byggnad.



### Vaskekær 7-9, Köpenhamn

**YTA:** 18 500 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Herlev, Köpenhamn

**BYGGSTART:** TBD

Centralt beläget i Herlev har Wihlborgs en tomt som ligger nära våra Hørkær-fastigheter. Den preliminära planen för området är att bostäder ska byggas på den tomma ytan.



### Smörkajen, Malmö

**YTA:** 13 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Nyhamnen, Malmö

**BYGGSTART:** TBD

Wihlborgs är en stor fastighetsägare i utvecklingsområdet Nyhamnen och har flera framtida byggrätter. Det första projektet ligger vid den så kallade Smörkajen.



### Bilrutan 5, Landskrona

**YTA:** 14 000 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Kamgatan, Landskrona

**BYGGSTART:** TBD

På perfekt logistikläge i Landskrona finns möjligheten att uppföra en modern logistikbyggnad på ca 14 000 m<sup>2</sup> med en invändig takhöjd på 18 meter.



### Syret 8 (Zenit), Lund

**YTA:** Ca 16 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Ideon, Lund

**BYGGSTART:** TBD

Alldeles intill den nya spårvägens hållplats vid Ideontorget planerar vi för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service i kontorshuset Zenit.



### Kranen 7, Malmö

**YTA:** 2 900 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Dockan, Malmö

**BYGGSTART:** TBD

I "Motorhallen", som ursprungligen användes för utrustning av örlogsfartyg planerar vi att bygga en förskola med plats för 280 barn.



### Vetskapen 1 (Spektra), Lund

**YTA:** 4 700 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Science Village, Lund

**BYGGSTART:** TBD

"Spektra" kommer att byggas intill befintliga fastigheten Space. Ännu en spännande fastighet med fokus på hållbarhet och medarbetarnas välbefinnande, med både kontor och labbverksamheter.



### Kranen 15

**YTA:** TBD

**OMRÅDE:** Dockan, Malmö

**BYGGSTART:** TBD

På Kranen 15 planerar vi för ett kontorshus precis intill klaffbron, "entrén" till Dockan, som kommer tillföra ännu mer liv till det city- och havsnära området.