



Terminalen 1 i Helsingborg har blivit en populär mötesplats efter en omfattande ombyggnation.

Projekt och utveckling

Projekt som bidrar till fortsatt tillväxt

Projektutveckling är en viktig del i Wihlborgs affärsmodell och ett av flera sätt för oss att fortsätta växa och skapa nya värden. Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera möjligheter till nya lönsamma projekt som bidrar till vår fortsatta tillväxt. Detta gör vi både i ett kortare perspektiv, ofta i direkt samarbete med kunder som har behov av nya lokaler, men också i ett längre perspektiv för att kunna tillgodose marknads framtida behov. I det arbetet ingår att hitta ny mark och byggrätter, samt att förvärva och driva detaljplaner som skapar långsiktiga värden.

För att flytta fram positionerna ytterligare har vi de senaste åren förstärkt projekt- och utvecklingsteamet med nya medarbetare som primärt arbetar med tidiga skeden av utvecklingsprojekt, detaljplaner, byggrätter och markanvisningar. I Sverige utvecklar vi företrädesvis kommersiella fastigheter men vi har också flera utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra segment.

I Danmark har vi de senaste åren engagerat oss i kvartersutveckling som involverar en kombination av bostäder och kommersiella lokaler. Läs gärna mer om vår danska verksamhet på sid 64–67.

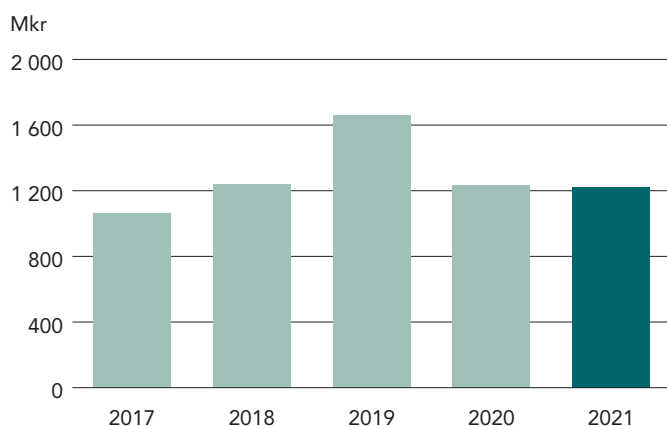
Trots pandemin har alla våra projekt under perioden kunnat drivas enligt fastlagda planer. De riskanalyser och genomlysningar vi genomfört har utvecklat vår organisation, men också säkerställt att den är flexibel och anpassningsbar.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2021 investerades 1 219 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2021 till 2 804 Mkr, varav 505 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har 9 projekt med en investering över 20 Mkr slutförts. De största är Prisma (Ursula 1) och Helsingborg C (Terminalen 1). Se vidare sid 72.

Vid utgången av 2021 fanns 12 pågående projekt med en investeringsvolym över 20 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 270 projekt av varierande storlek som drivs av vår projektorganisation. I Sverige består den av totalt cirka 15 personer fördelat på projektledare, specialister och fastighetsutvecklare. Förteckning över pågående projekt finns på sid 73–74.

Investeringsvolym



Engagemang och långsiktighet

Vår samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss både möjlighet och incitament att vara aktiva i utvecklingen av städer och stadsdelar. Våra samhällsengagemang är till stor del inriktade på att skapa och behålla talanger i regionen.

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. En genomgående hög kvalitet skapar förutsättningar för effektiv förvaltning och en hälsofrämjande arbetsmiljö för människorna som ska arbeta i de byggnader och områden vi utvecklar. 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.

Vårt långsiktiga perspektiv innebär att vi vill bidra till att utveckla stadsdelar, städer och regionen. Vi satsar på det som vi bedömer att över tid ger positiva effekter på lång sikt. Ett exempel är hur vi rustat upp Helsingborg C, en satsning som kommer att lyfta hela närområdet och skapa ökad trivsel i staden.

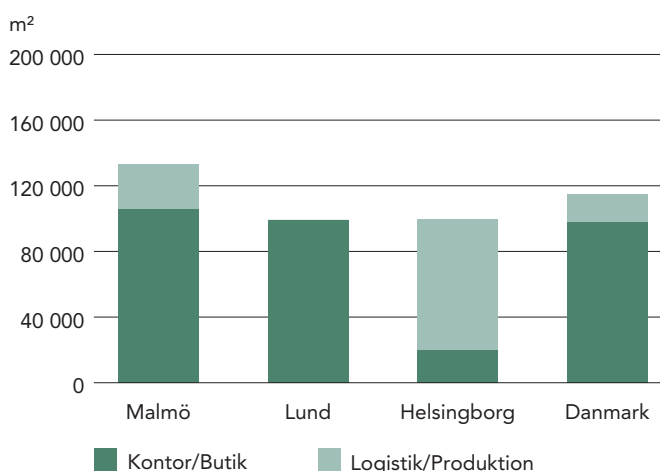
Våra höga ambitioner och vår höga tilltro till regionens potential återspeglas också i att vi trots rådande pandemi fortsatt med nya investeringar. Kvartetten i Hyllie, Berga Flexhus i Helsingborg och Raffinaderiet i Lund är exempel på projekt där vi skapar förutsättningar för ökad tillväxt och sysselsättning i regionen.

Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad, och det faktum att vi har vårt huvudkontor i regionen, 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 dessutom bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva stadsmiljöer. Vi samarbetar också gränsöverskridande med andra aktörer för att ta fram attraktiva förslag för städerna.

Vår geografiska närhet till marknaden gör också 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

Byggrätter





Restaurangtorget Kitchen Floor på Helsingborg C har snabbt blivit ett populärt lunchställe.

fastighetsportfölj så att vi idag har fastigheter och byggrätter i de allra mest strategiska lägena. Närheten till marknaden, tillsammans med vår starka finansiella ställning och kompetenta organisation ger oss en tydlig genomförandekraft. Närheten till leverantörer innebär att vi kan ta en aktiv roll i att utveckla branschen och leverantörsleden i en mer hållbar riktning. Läs mer om våra leverantörsrelationer på sid 35.

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 befintliga byggrätter som vi kan utveckla i olika skeden. 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.

Vid utgången av 2021 hade vi totalt 450 000 m² byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. (Se diagram till vänster). Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.

Hållbarhetsfokus i projekten

Hållbarhet är en central och självklar del i vår projektutveckling. Våra nybyggnadsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och den nya standarden Miljöbyggnad 3.0 ställer högre krav på att beräkna och minska klimatpåverkan. För att tillmötesgå våra kunders ökade intresse för hälsa och arbetsmiljö jobbar vi även med certifieringssystemet WELL. Kvarteren i Hyllie blir vårt

första NollCO₂-certifierade hus. Läs gärna mer om hur vi arbetat med Kvarteren på sid 52.

De senaste åren har vi både höjt ambitionerna och utvecklat kompetens och processer för att driva vår projektverksamhet mot ett klimatneutralt byggande. Vi bidrar till utvecklingsarbetet både genom vårt engagemang i olika forum för minskad klimatpåverkan från byggprocessen och genom att ställa höga krav på entreprenörer. Genom att höja den interna kompetensen kan vi också utbilda och entusiasmera hyresgäster att minska sin klimatpåverkan. Det kan till exempel handla om att kunna ge alternativ till att riva ut och köpa nytt.

I projekten har vi fokus på materialval för minskad klimatpåverkan, återbruk av material, hantering av avfall och en lång rad andra områden som beskrivs i vårt projektanpassade miljöprogram och vår klimatfärdplan. De allra flesta aktiviteter rör emellertid anpassningar och utbyggnad av befintligt bestånd. Vi har också lagt ett ökat fokus på vårt befintliga bestånd och att återbruka hela byggnader. Detta är ett arbetsätt som utvecklar både oss själva och kunderna.

Läs mer om hur vi bidrar till minskad klimatpåverkan från byggprocessen och våra certifieringar på sid 38–41.

Säkerhet och arbetsmiljö är centrala delar i vårt hållbarhetsarbete och vi ställer höga krav på de entreprenörer vi samarbetar med. Tillsammans med entreprenörerna kommunicerar vi att säkerheten alltid ska sättas i första rummet i Wihlborgs projekt.

Samägda projekt

Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag med JM, Peab och Wihlborgs. Bolaget köpte vid millennieskiftet marken i Dockanområdet i Västra Hamnen i Malmö av Kockums. Sedan dess har bolaget tillsammans med delägarna utvecklat stadsdelen med kontor, bostäder och service. Stora delar av området är idag färdigbyggt men det kvarstår delar att utveckla, framför allt i de norra delarna. Dockan Exploatering äger idag cirka 20 000 m² detaljplanlagda bostads- och kontorsbyggrätter och har också ytterligare mark där planläggning pågår.

MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronlusanläggningen MAX IV i Lund som invigdes 2016. Lunds universitet är hyresgäst med ett 25-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett tjugotal byggnader om ca 50 000 m² BTA. Vid årsskiftet färdigställdes ännu en forskningsanläggning på fastigheten, "Comparative Medicine Unit" (CMU) om ca 4 000 m², som Lunds Universitet hyr via ett 20-årigt hyresavtal med start 1 januari 2022. 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. En ny vårdbyggnad för verksamheterna Psykiatri och Habilitering byggs längst Landshövdingevägen och etapp 1 planeras vara färdigställd 2022. Vid samma tid avvecklas kvarvarande verksamhetslokaler på södra sjukhusområdet. Investeringen är beräknad till 200 Mkr.

Färdigställda projekt över 20 Mkr



Ursula 1 (Prisma), Helsingborg

YTA: 13 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021
INVESTERING: 405 Mkr

I nya stadsdelen Oceanhamnen, mitt emot Helsingborgs centralstation, har vi byggt kontorshuset Prisma (Ursula 1) som med sin unika arkitektur blivit områdets ikonbyggnad. Bland hyresgästerna finns Assistansbolaget, techhubben HETCH, advokatbyrå WSA, EY, Atkins och KPMG. Under 2022 flyttar Visma och Inyett in. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 8 800 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021
INVESTERING: 305 Mkr

På Helsingborg C har en omvandling ägt rum där byggnaden fått en ny fasad, nya entréer och en ny restaurangdel. Samtidigt har terminalbyggnaden rustats upp för att skapa en attraktiv, modern och trygg miljö för resenärer och besökare. Dessutom har nya, moderna kontorsytor tillförts.



Kärnan Södra 9

YTA: 4 410 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 28 Mkr

Under året har en ombyggnad genomförts till Procvitas gymnasieskola, med bland annat anpassningar av skolkök och lektionssalar, samt en friskvårdsanläggning för Friskis och Svettis.



Kranen 2, Malmö

YTA: 3 700 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 141 Mkr

Här har Region Skåne tecknat avtal för Reproduktionsmedicinskt Center (RMC), som flyttat in under 2021, samt en logopedmottagning som flyttar in under 2022. Fastigheten blir därmed alltmer av en samhällsfastighet. Totalt hyr Region Skåne 3 700 m² och Malmö Universitet 15 500 m² i Kranen 2.



Kranen 2, Malmö

YTA: 4 400 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 103 Mkr

I Kranen 2 har vi byggt om de sista återstående ytorna för Malmö Universitet som skapat ett tentamenscenter med plats för 350 studenter. Vi har också skapat ytterligare lokaler för polisutbildningen som finns i byggnaden sedan 2019.



Sparven 15, Malmö

YTA: 4 300 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2021
INVESTERING: 45 Mkr

Sparven 15 har genomgått en ombyggnad bestående av underhåll av hela byggnaden och anpassning av lokaler för de nya hyresgästerna Fortnox och Advokatfirman Wåhlin.



Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 3 600 m²
OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2021
INVESTERING: 107 Mkr

På Stora Bernstorp har vi byggt ett nytt servicecenter för Veho Bil som är återförsäljare av Mercedes-Benz. Byggnaden används för försäljning och service av lastbilar och bussar. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 2 300 m²
OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021
INVESTERING: 61 Mkr

Intill Veho Bils anläggning på Sunnanå 12:54 har vi byggt en logistikcentral med tillhörande parkeringsplatser och logistikytor för Region Skånes verksamhet Skånetransport. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Dubbelknappen 23, Malmö

YTA: 1 200 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2021
INVESTERING: 23 Mkr

Grossist- och handelsföretaget Bevego hyr sedan 2007 butiks- och lagerlokaler om 4 000 m² på fastigheten Dubbelknappen 23 i Fosie. På samma fastighet har vi uppfört en produktionsanläggning om 1 200 m².

Pågående projekt över 20 Mkr



Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö

YTA: 16 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2023
INVESTERING: 696 Mkr

Kvartetten är vårt tredje kontorsprojekt i Hyllie och ligger ett stenkast från Hyllie station. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, NollCO₂ och hälsocertifieringen WELL. Vi lägger stor vikt vid att minska miljöpåverkan i byggnationsfasen. Här blir Trygg-Hansa, restaurang SPILL och Mindpark hyresgäster.



Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

YTA: Ca 16 600 m² + 12 000 m² parkering
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2025
INVESTERING: 884 Mkr

Vista blir det första huset som möter den som kommer över bron från Danmark. Byggnaden får parkering i de nedre våningarna och kontorslokaler med fin utblick mot bron, havet och kontinenten högre upp. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO₂ planeras.



Hindbygården 7, Malmö

YTA: 1 800 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2022
INVESTERING: 59 Mkr

På Hindbygården 7 bygger vi nya lokaler för Beckhoff Automations svenska huvudkontor utmed Inre ringvägen i Malmö. Beckhoff hyr hela fastigheten där företaget bland annat kommer att ha funktioner för sälj, order, support, administration och lager. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Raffinaderiet 3, Lund

YTA: 5 800 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 114 Mkr

På Raffinaderiet 3, intill Lunds centralstation, planerar vi för om- och nybyggnad av 5 800 m² där vi skapar moderna arbetsplatser med en industriell känsla och omtanke om historien. Projektet omfattar en total ombyggnad av de befintliga byggnaderna om 4 900 m² och en ny huskropp med 900 m².



Kunskapen 1 (Space), Lund

YTA: 6 000 m²
OMRÅDE: Science Village, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2023
INVESTERING: 244 Mkr

Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunnsåsen i nordöstra Lund växer stadsdelen Science Village fram. Precis vid spårväghållplatsen bygger vi denna ikonbyggnad, där havredryckstillverkaren Oatly blir första hyresgästen. Space byggs i trä och i skandinavisk stil, och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO₂.



Nya Vattentornet 4, Lund

YTA: 4 200 m²
OMRÅDE: Ideon, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2022
INVESTERING: 35 Mkr

I Nya Vattentornet 4 (Cube) genomförs en hyresgästanpassning till Försäkringskassan på plan 5 och 6.



Posthornet 1 etapp 2, Lund

YTA: 9 900 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2024
INVESTERING: 448 Mkr

I kvarteret Posthornet planerar vi nu för etapp 2 med ännu ett tillskott av moderna kontorslokaler med plats för mer arbetsglädje nära Lunds centralstation.



Snårskogen 5, Helsingborg

YTA: 2 200 m²
OMRÅDE: Väla norra, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 60 Mkr

Med närhet till E4:an och E6:an får Doka Sverige, som hyr ut formsystem, en ny anläggning som kommer att inrymma lager och kontor.

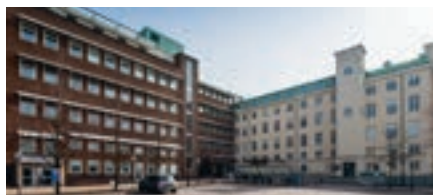


Huggjärnet 13, (Berga Flexhus)

YTA: 8 000 m²
OMRÅDE: Berga, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2023
INVESTERING: 108 Mkr

I de västra delarna av Berga skapar vi två nya moderna kontors- och lagerbyggnader med flexibilitet i största fokus. Här kan hyresgäster kombinera kontor på mellan 230–510 m² med lager/lättare industri på mellan 600–1 400 m² med en takhöjd på 10,5 meter.

Fortsättning pågående projekt över 20 Mkr



Hermes 10, Helsingborg

YTA: 2 500 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2022
INVESTERING: 32 Mkr

I Hermes 10, Fabriken1891, bygger vi om och skapar moderna och ändamålsenliga lokaler till Region Skånes barn- och ungdomspsykiatri.



Girostrøget 1, Köpenhamn

YTA: 4 300 m²
OMRÅDE: Høje Taastrup, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2021
INVESTERING: 24 Mkr

I utvecklingsområdet Høje Taastrup C uppför Wihlborgs ett nytt parkeringshus med sex våningar och 875 parkeringsplatser för både boende och företag i området, varav Wihlborgs andel är 175 platser.



Hørkær 16-28

YTA: 1 500 m²
OMRÅDE: Herlev, Danmark
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2023
INVESTERING: 22 Mkr

I södra Herlev, där det finns ett stort behov av fler förskoleplatser, bygger Wihlborgs en toppmodern förskola som kommer att hyras av Herlev Kommune.

Framtida projekt över 20 Mkr



Syret 8 (Zenit), Lund

YTA: Ca 15 000 m² BTA
OMRÅDE: Ideon, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2022

Alldeles intill den nya spårvägens hållplats vid Ideontorget planerar vi för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service i kontorshuset Zenit. Zenit blir Ideon Science Parks nya ikonbyggnad och ett naturligt centrum för hela Ideon med plats för ett par tusen arbetsplatser. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och NollCO₂ planeras.



Smörkajen, Malmö

YTA: Ca 10 000 m² BTA
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad.

Norr om Malmö central utvecklas Nyhamnen till en grön och blandad stadsdel där befintlig bebyggelse kompletteras med nya bostäder, skolor och arbetsplatser. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området och har flera framtida bygggrätter. Det första projektet ligger vid den så kallade Smörkajen.



Vetenskapen 1, Lund

YTA: Ca 4 700 m² BTA
OMRÅDE: Science Village, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad

"Spektra" kommer att byggas intill Space i Science Village. Ännu en spännande fastighet med fokus på hållbarhet och medarbetarnas välbefinnande, som kommer rymma både kontor och labbverksamhet.



Naboland 3, Malmö

YTA: 7 700 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2022

Med ingång från Östra Varvsgatan i Dockan planerar vi för ett nytt kontorshus på sex våningar med en 500 m² stor gemensam terrass på taket. I huset kommer stora och små kontor att rymmas, såväl som gemensamma ytor och kommersiella lokaler i bottenplan.

Fortsättning framtida projekt över 20 Mkr



Polisen 7 (View), Helsingborg

YTA: 9 500 m² BTA

OMRÅDE: Centrum, Helsingborg

BYGGSTART: Ej beslutad

Strax söder om Helsingborg C färdigställde vi under 2019 en om- och tillbyggnad för Helsingborgs tingsrätt på Polisen 5. På den intilliggande fastigheten finns möjlighet att skapa nya kontorsytor i en hög byggnad på utmärkt kommunikationsläge i centrala Helsingborg.



Rausgård, 21 Helsingborg

YTA: 25 000 m² BTA

OMRÅDE: Ramlösa, Helsingborg

BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2022

Här har vi möjlighet att bygga om befintliga lokaler och komplettera med tillbyggnad och nybyggnation.



Grustaget 1, Helsingborg

YTA: 20 000 m² BTA

OMRÅDE: Väla Södra, Helsingborg

BYGGSTART: Ej beslutad

Kontors- och industri fastighet på Väla Södra företagsområde. Här finns anslutning till motorväg och närheten till Väla centrum med butiker, service och restauranger.



Plåtförädlingen 15, Helsingborg

YTA: 8 000 m² BTA

OMRÅDE: Hamncity, Helsingborg

BYGGSTART: Möjlig byggstart 2022

Här har vi möjlighet till nybyggnation av en logistikanläggning med öppen planlösning och totalhöjd på 12 meter. Byggnaden har åtta lasthus, vilket ger bra förutsättningar för ett strategiskt flöde för in- och utlastning.



Bilrutan 5, Landskrona

YTA: 14 000 m² BTA

OMRÅDE: Kamgatan, Landskrona

BYGGSTART: Ej beslutad

På perfekt logistikläge i Landskrona finns möjligheten att uppföra en modern logistikbyggnad på upp till 14 000 m².



Symbiosehusene, Köpenhamn

YTA: Ca 24 000 m² BTA

OMRÅDE: Hørkær, Herlev

BYGGSTART: Ej beslutad

Symbiosehusene är ett förslag på hur man kan skapa ny bostadsbebyggelse i anslutning till existerande företagsfastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap. Företag och boende lever i symbios och delar på gemensamma resurser.



Ejby industriväg, Köpenhamn

YTA: Ej beslutad

OMRÅDE: Glostrup, Köpenhamn

BYGGSTART: Ej beslutad

Efter att Danske Bank lämnat jobbar vi nu med fastigheten som ett lovande stadsutvecklingsprojekt. Kommunikationsläget kommer förbättras ytterligare när Letbanen öppnar en ny station intill.