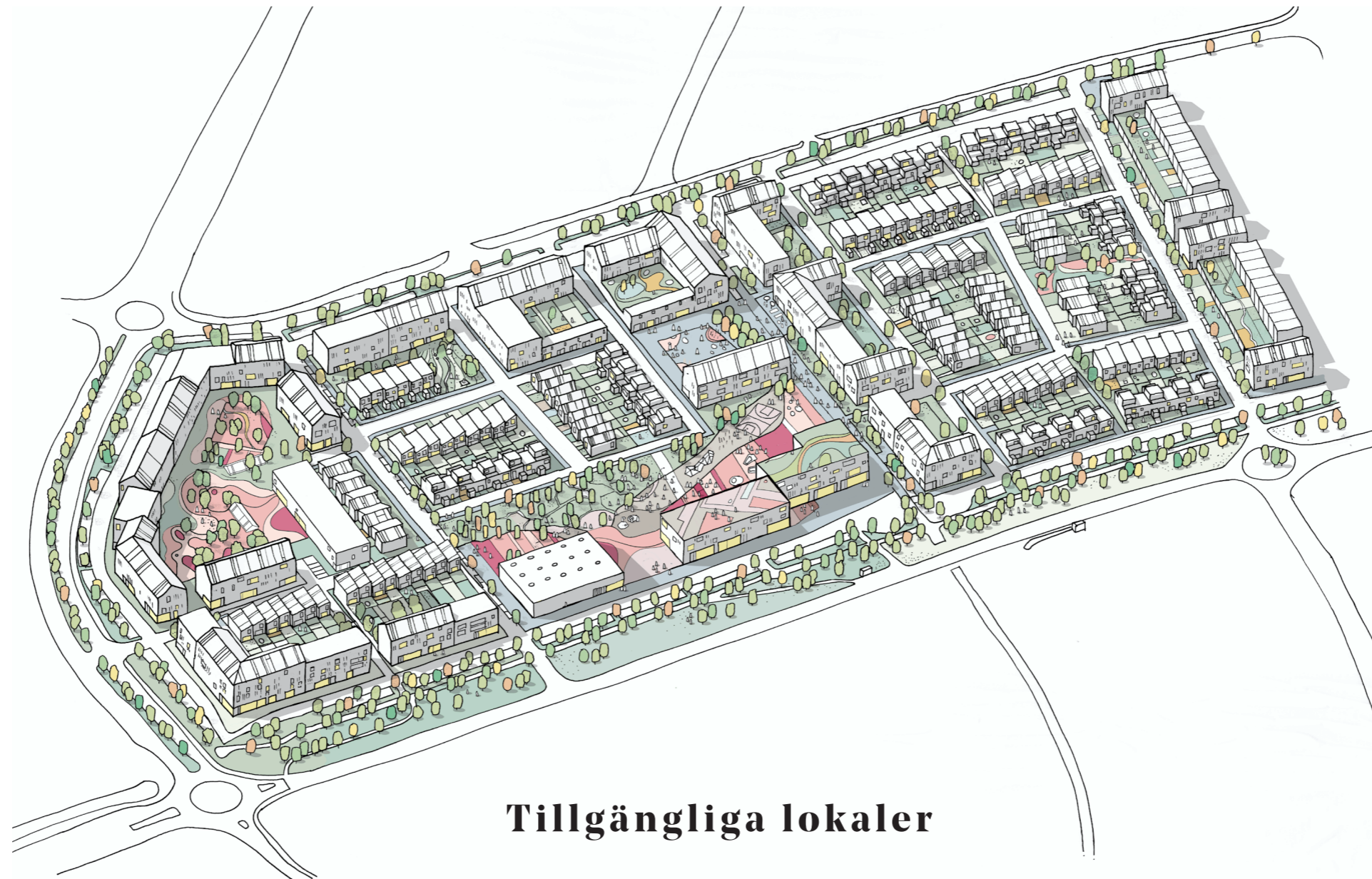


GENOVA

Viby, Brunna

Upplands-Bro



Tillgängliga lokaler

Bakgrund

Genova och Upplands-Bro kommun har en gemensam ambition att återuppliva Viby och skapa goda livsmiljöer i ett område som redan präglas av välfungerande arbetsplatser, bostäder, rekreativa värden och etablerade kommunikationer. Med den småskaliga blandstaden som förebild ska Brunna åter bli en levande plats – denna gång som en hållbar stadsdel för människor i alla livsskeden.

Genova förvärvade 2014 fastigheten Viby 19:3 i Brunna, strategiskt belägen mellan arbetsplatser och bostäder med goda kommunikationer till Kungsängen och Stockholm.

Tidigt efter förvärvet av fastigheten påbörjade Genova tillsammans med Upplands-Bro kommun, ett detaljplanarbete med ambition att utveckla en ny stadsdel, som under 2022 ledde till laga kraft.



Vibys omfattning

Med inspiration från småstaden och trädgårdsstaden har Viby vuxit fram som ett noggrant planerat bostadsområde. Detaljplanen möjliggör totalt 850 nya bostäder och kombinerar flerbostadshus med radhuskvarter i en miljö som präglas av välplanerade stråk, tydliga siktlinjer samt platser för möten - stora som små.

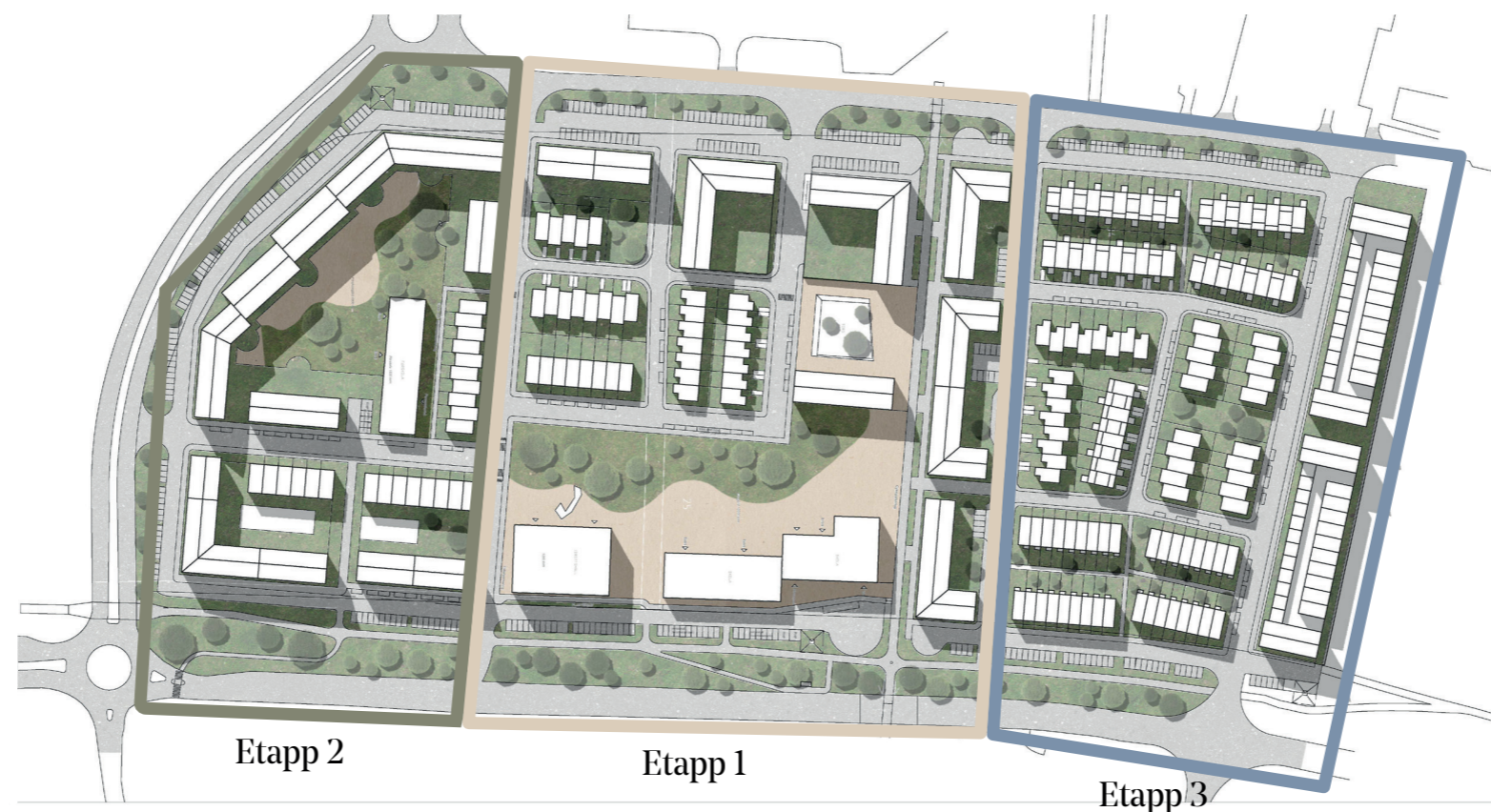
Trygghetsperspektivet har varit en bärande princip genom hela projektet och har påverkat både bebyggelsens utformning och områdets övergripande struktur. Utöver bostäder planeras en grundskola för 600 elever med tillhörande idrottshall, förskola samt ett brett utbud av vardagsservice - däribland restauranger, bageri, gym, matvaruaffär och vårdcentral.

Viby sker i tre etapper.

Etapp 1 - är under byggnation, tillkommer cirka 300 bostäder med tillträde från 2027 och slutförande under 2028.

Etapp 2 - tillför ytterligare cirka 300 bostäder, med tyngdpunkt på lägenheter men även ett tjugotal radhus.

Etapp 3 - den sista etappen planeras ca 250 bostäder, varav en större andel, upp emot 130, utgörs av radhus där resterande bostäder blir av flerbostadshus.



ETAPP 1

Kvarter 22

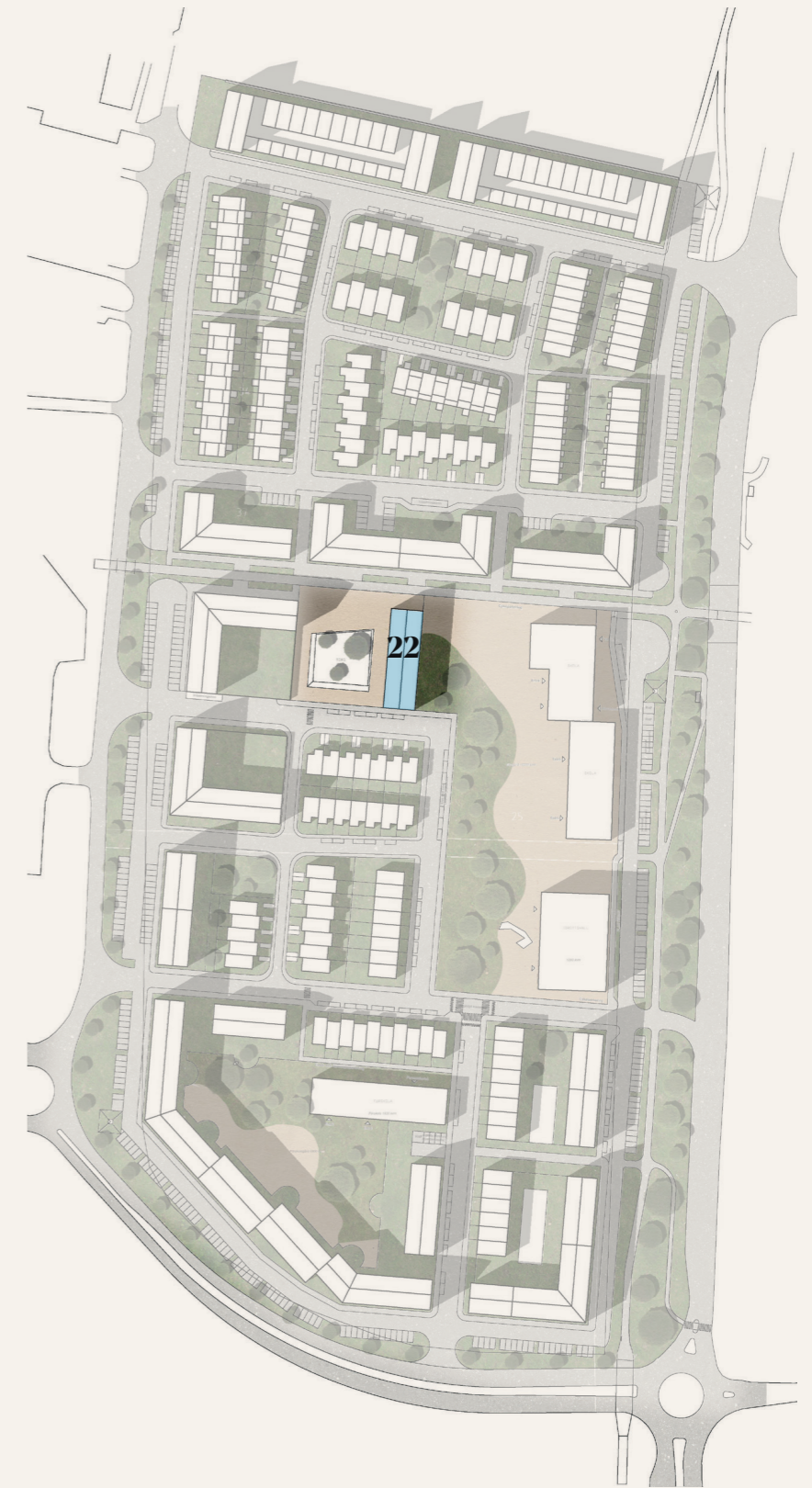
Viby Torg

Kvarter 22, i projektets hjärta erbjuds totalt sju ljusa och flexibla lokaler i den så kallade "Juvelen". Fyra på bottenvåning om 70–115 kvm och tre på övre plan om 85–275 kvm. Lokalerna kan med fördel kombineras, vilket skapar stora möjligheter att anpassa ytan efter behov.

Bottenvåningens lokaler imponerar med en generös rumshöjd på cirka 4 meter och en uppglasad fasad med låg bröstning, vilket bjuder in dagsljus och skapar en inbjudande känsla utifrån. Övre plan erbjuder cirka 3 meter i takhöjd med tillgång till gemensam terrass på byggnadens tak. Mot torget finns stark exponering med flera möjliga entrélägen längs ett vältrafikerat stråk, perfekt för verksamheter som vill synas och nås lätt. Här finns även utmärkta skyltmöjligheter.

Utemiljön är en annan stor tillgång. Mot sydväst öppnar sig möjligheten till en solig uteservering direkt mot torget, medan det mot norr finns tillgång till grönnare och lugnare ytor.

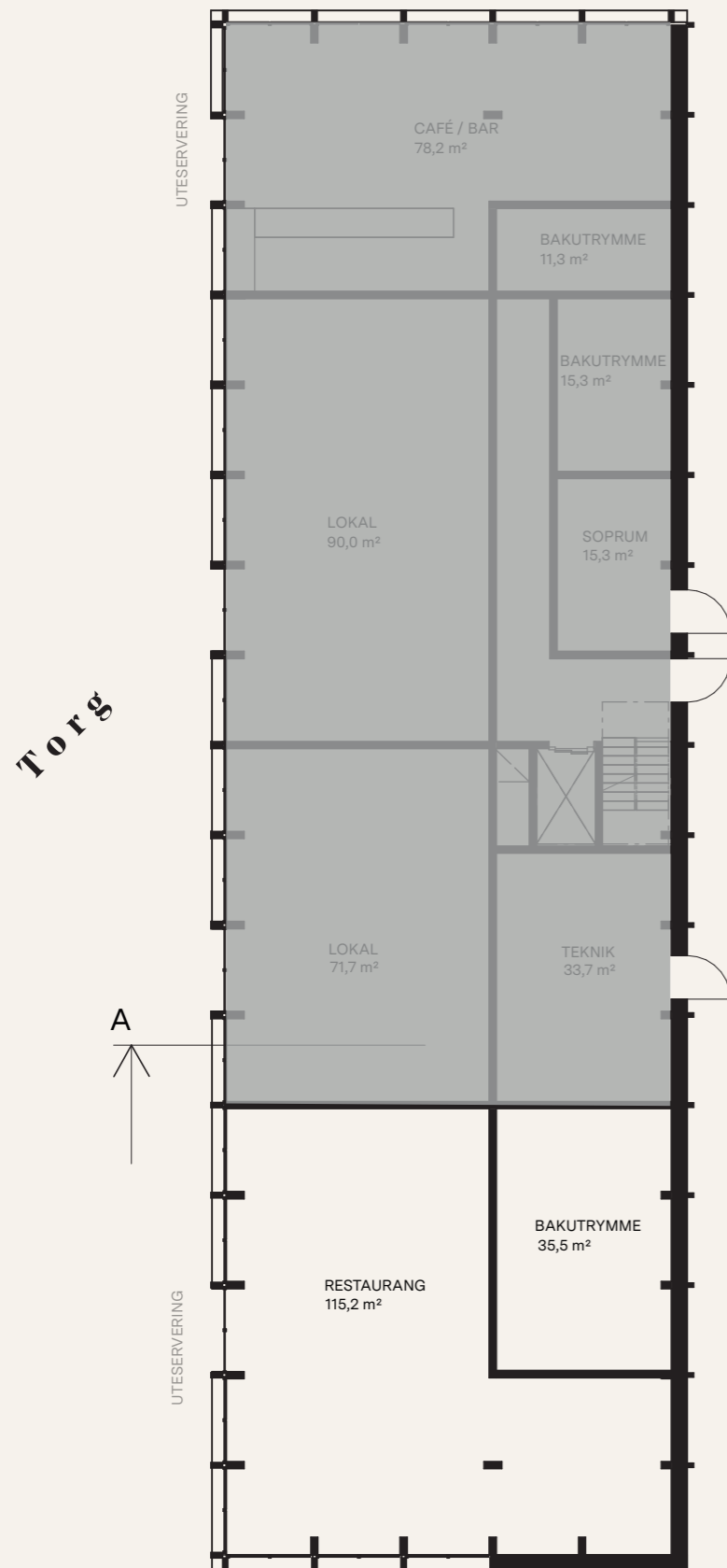
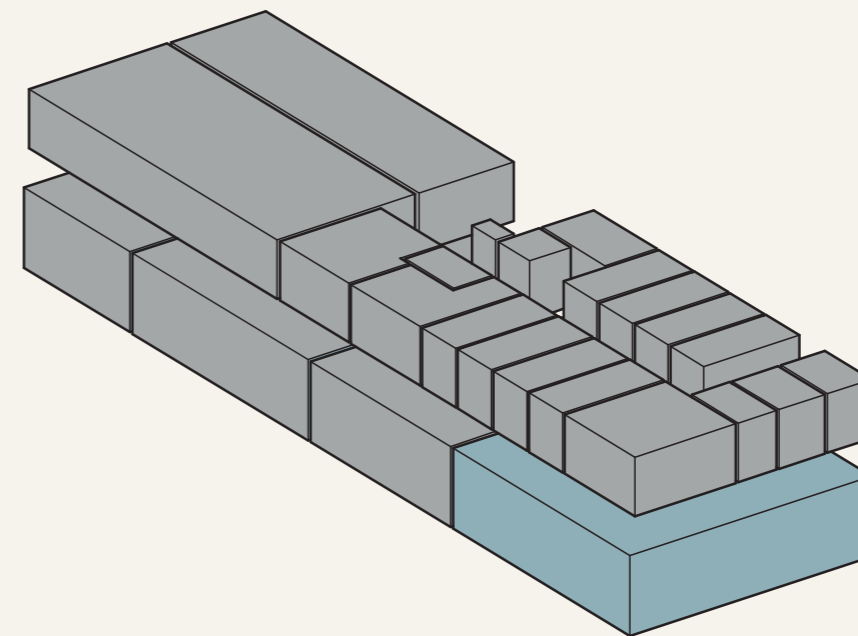
Med ett centralt läge i Viby, flexibla lokalstorlekar och en genomtänkt utformning passar detta både för restaurang, handel, kontor och service. Här skapas förutsättningar för en levande och synlig verksamhet mitt i områdets nya centrum som kommer bidra till hela Upplands Bro Kommun.



Kv 22
Lokal 22-1

Viby Torg

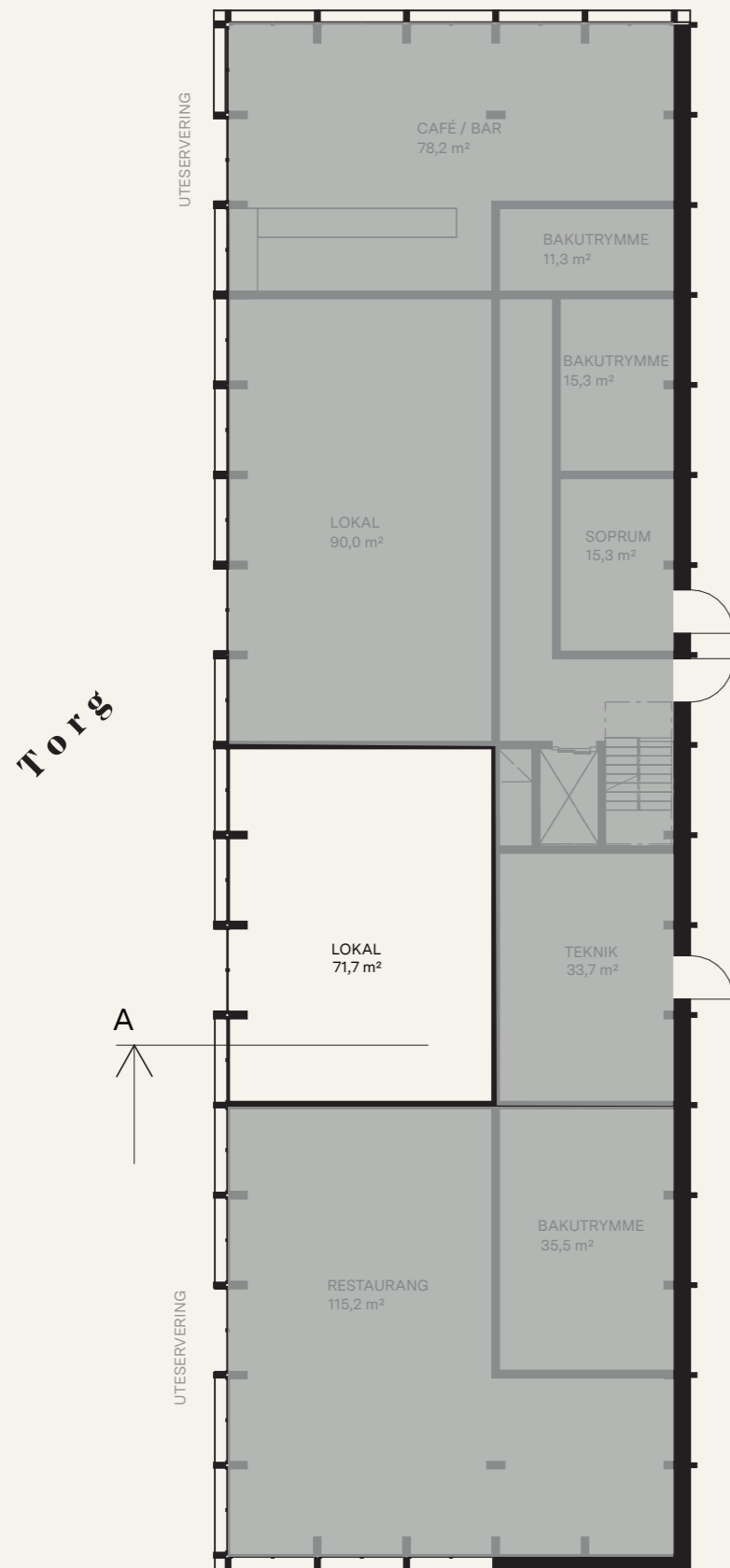
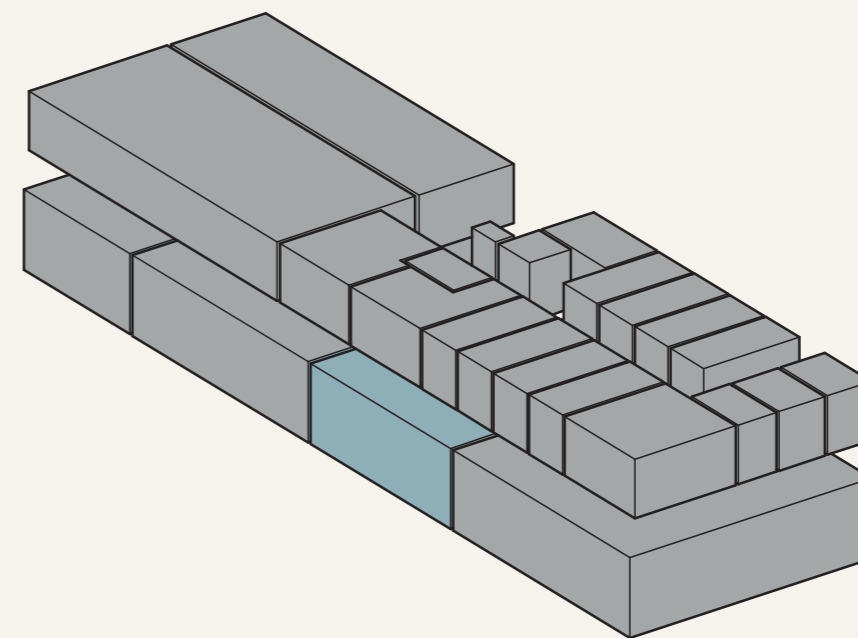
Storlek: 115 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 4,8 m
Verksamhet: Restaurang, bistro, deli



Kv 22
Lokal 22-2

Viby Torg

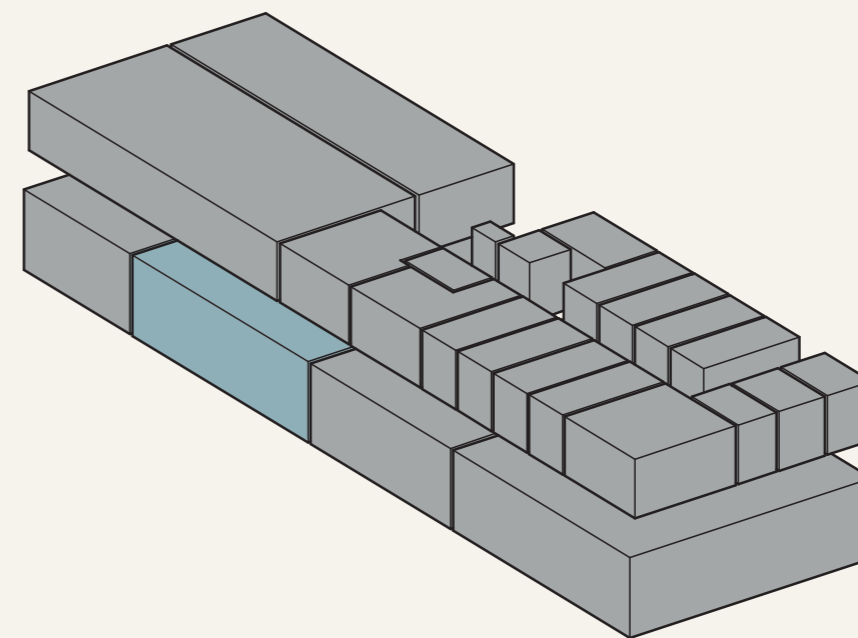
Storlek: 72 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 4,8 m
Verksamhet: Kontor, showroom, butik



Kv 22
Lokal 22-3

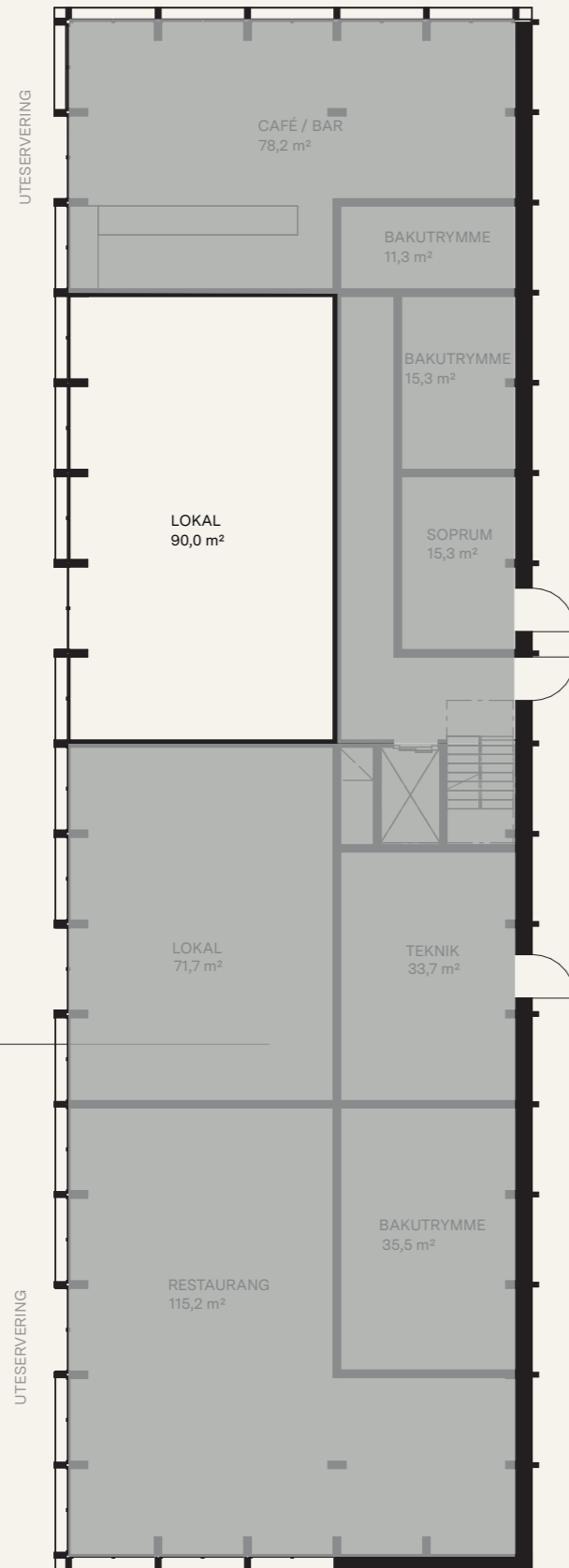
Viby Torg

Storlek: 90 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 4,8 m
Verksamhet: Kontor, handel, butik



Torg

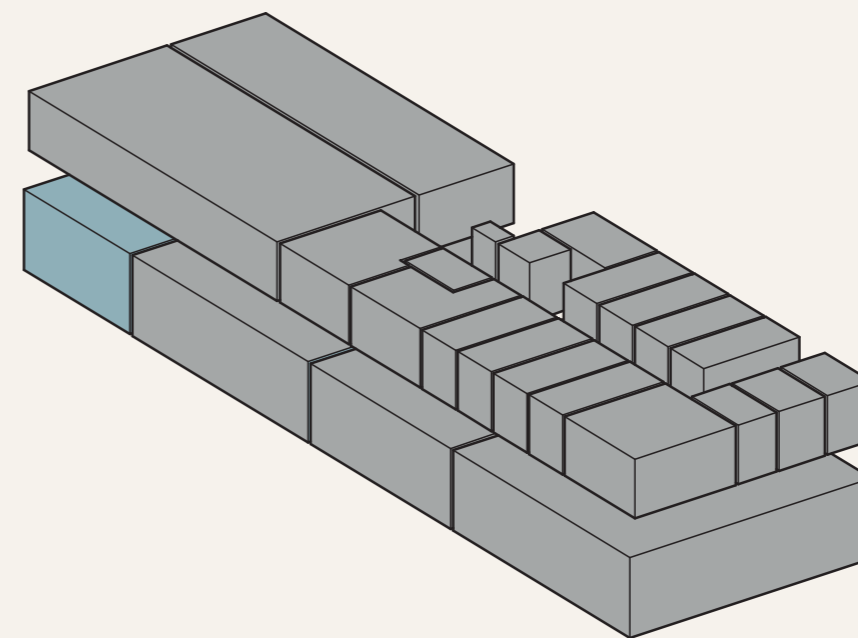
A



Kv 22
Lokal 22-4

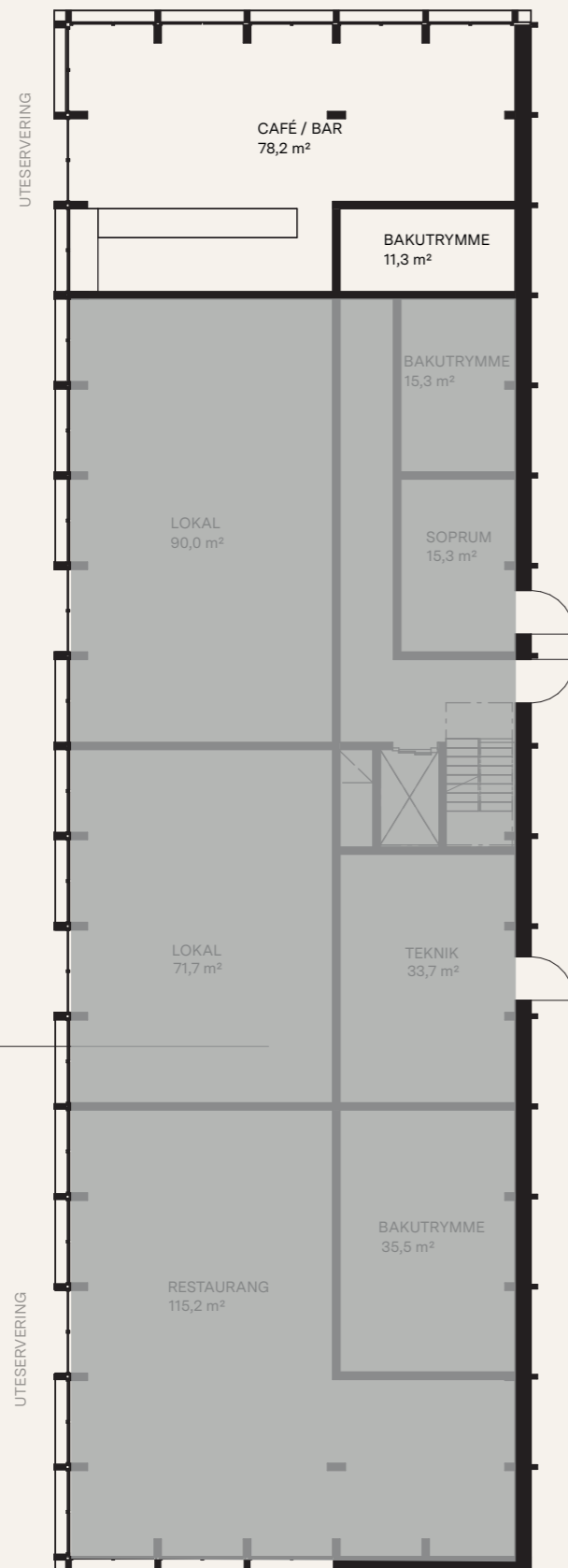
Viby Torg

Storlek: 78 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 4,8 m
Verksamhet: Café, bageri, konditori



Torg

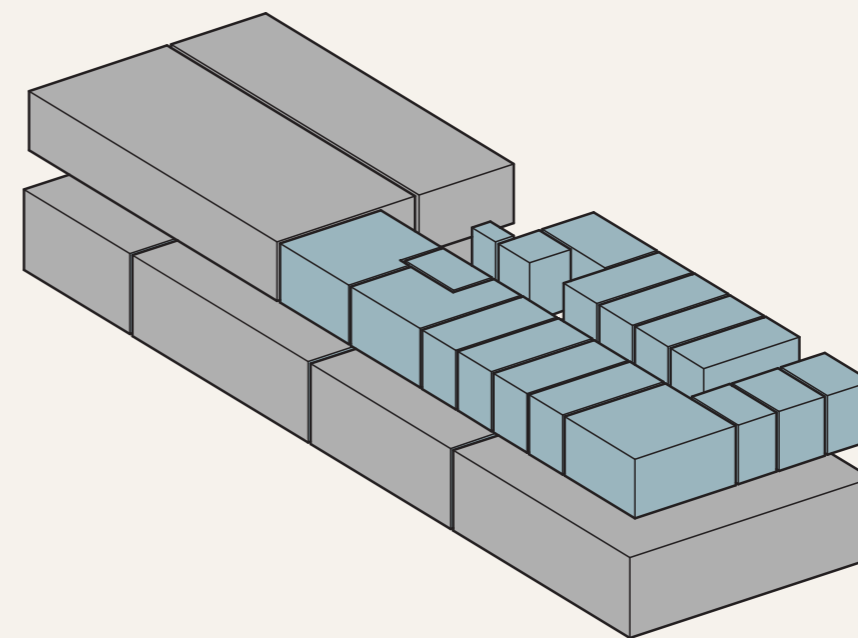
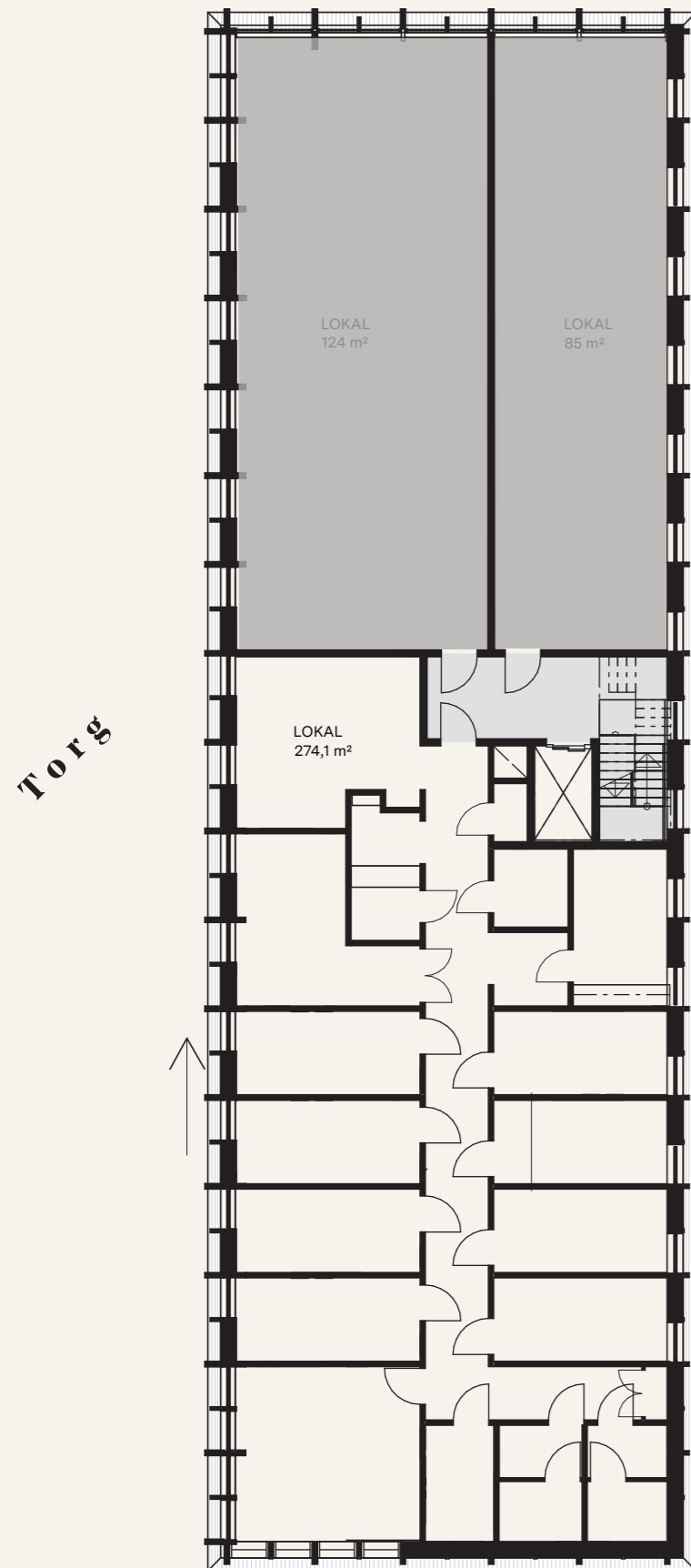
A



Kv 22
Lokal 22-5

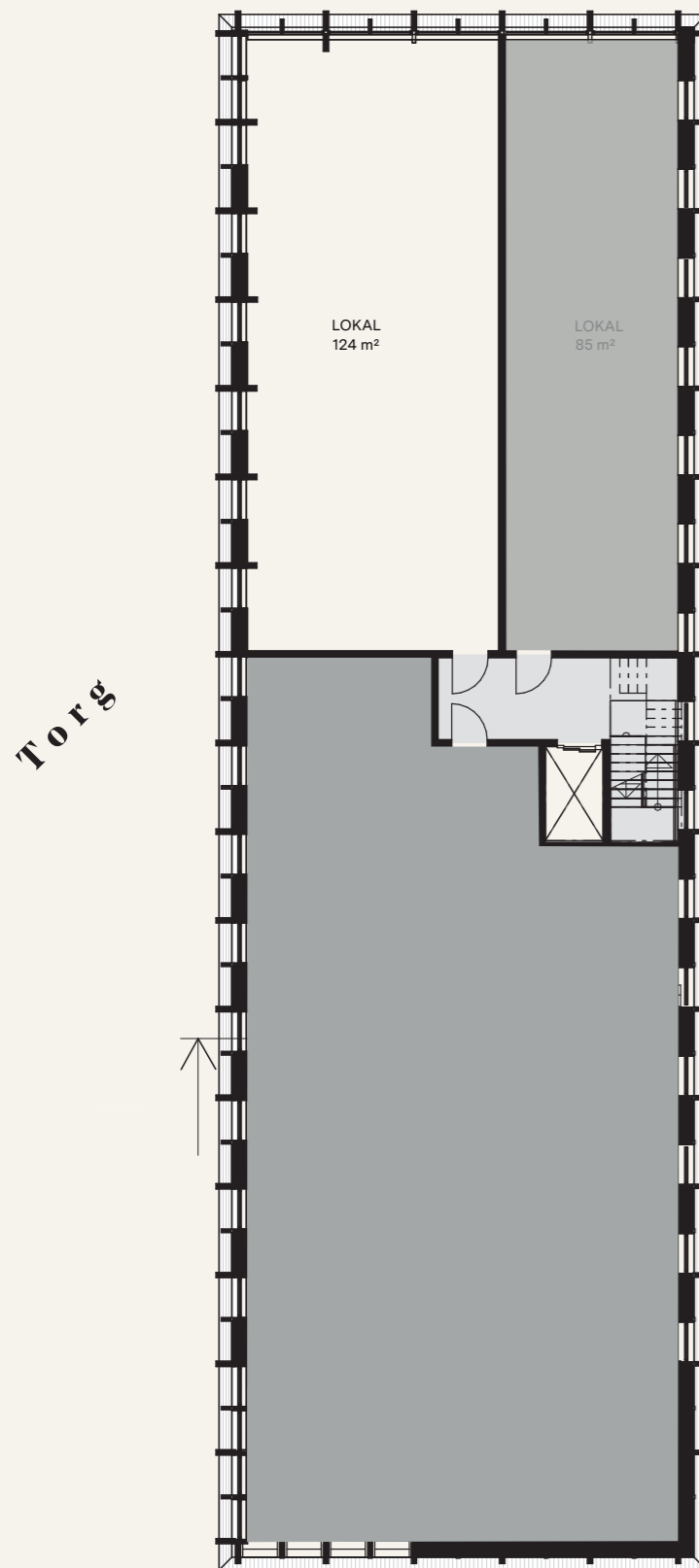
Viby Torg

Storlek: 274 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 2,9 m
Verksamhet: Vårdcentral, tandläkare

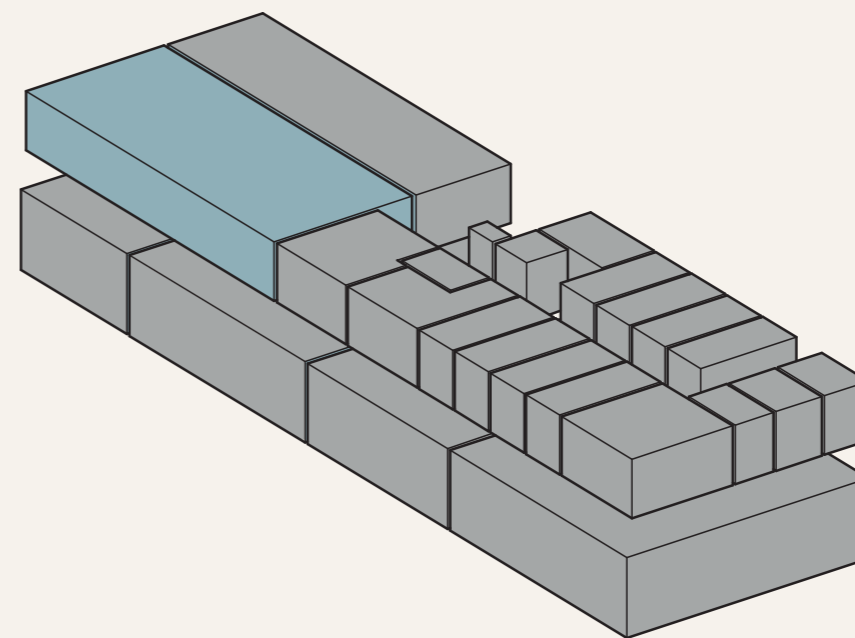


Kv 22
Lokal 22-6

Viby Torg



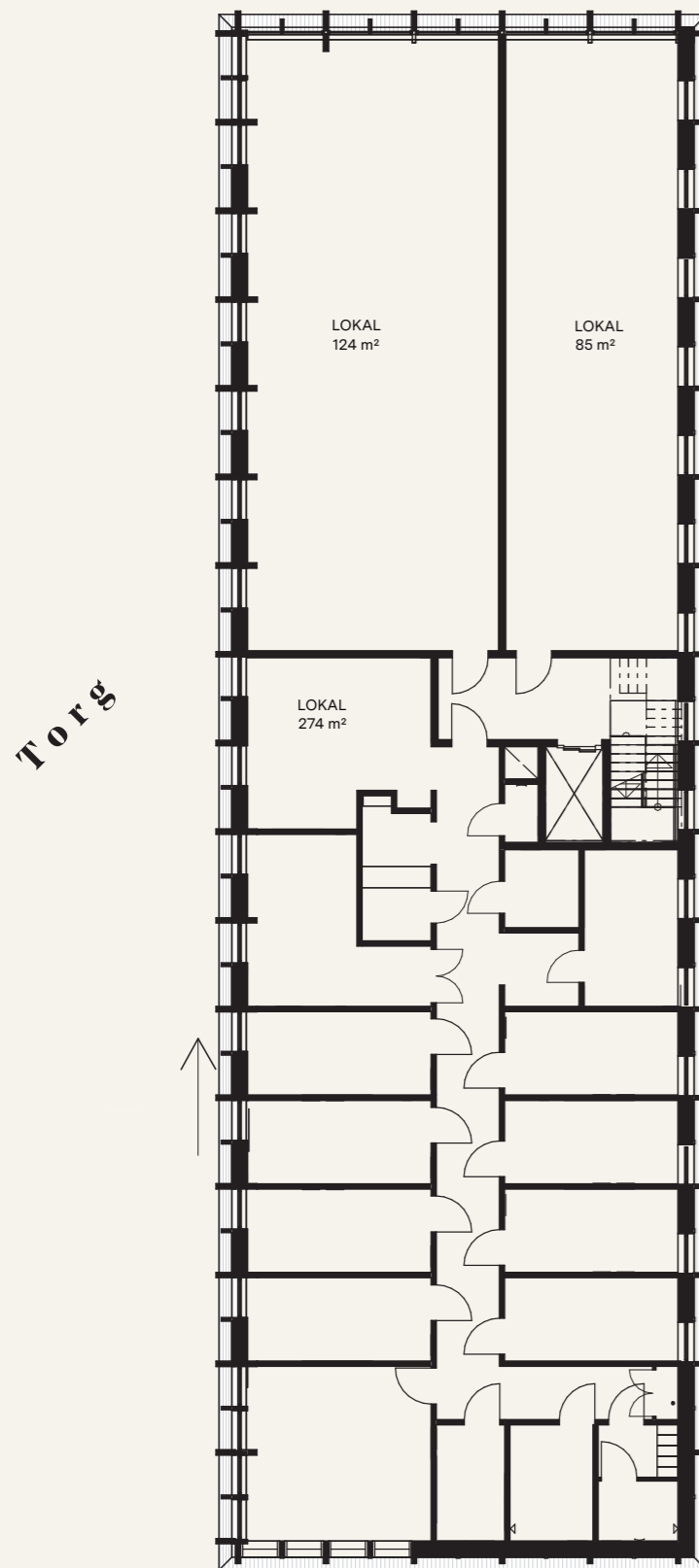
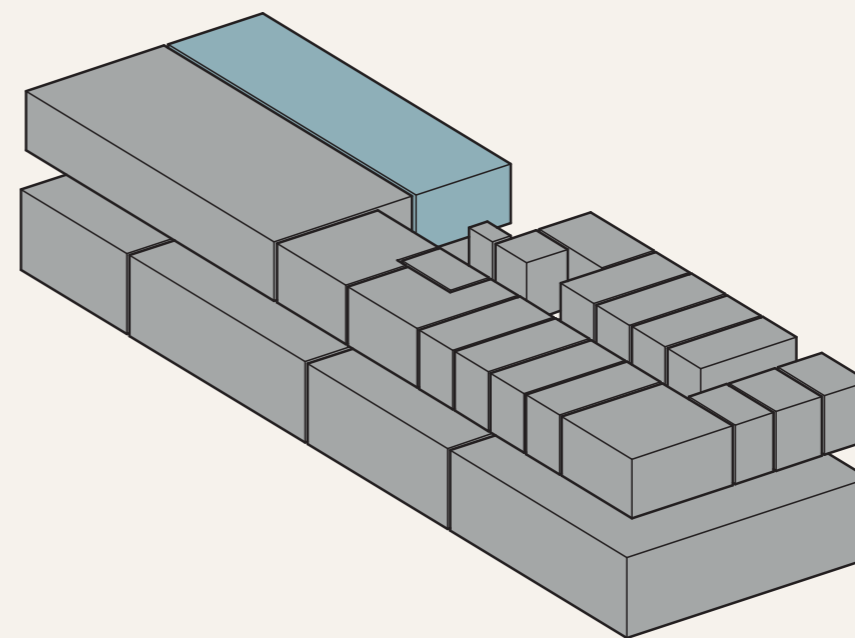
Storlek: 124 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 2,9 m
Verksamhet: Kontor, utbildning,
behandlingsverksamhet



Kv 22
Lokal 22-7

Viby Torg

Storlek: 85 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 2,9 m
Verksamhet: Kontor, utbildning



ETAPP 1

Kvarter 21

Viby Torg 1-9

Kvarter 21 består av totalt 41 lägenheter fördelade på fem lägenhetsstorlekar, 3 stycken enrumslägenheter, 10 stycken tvårumslägenheter, 14 stycken tretrumslägenheter, 13 stycken fyrrumslägenheter samt 1 stycken femrumslägenhet. Det breda utbudet av lägenhetsstorlekar gör kvarteret attraktivt för en bred målgrupp. Kvarteret har en unik utformning där bostäderna är förlagda på de övre planen med tillgång till egen gård via ett överliggande terrassplan. Gården erbjuder bostäderna generösa utomhusmiljöer med utsikt över omgivningen, ett ovanligt och attraktivt inslag i ett urbant bostadskvarter.

Kvarter 21 är utformat som en centralpunkt för hela Viby med adresser längs Viby Torg 1-9 och med fasad ut mot torget. Bottenvåningens lokaler sträcker sig längs hela gatuplanet och skapar ett aktivt och levande kvarter med god tillgänglighet från torget.

Bottenvåningen inrymmer en Hemköpsbutik om cirka 1 000 kvadratmeter, placerad mot Bäralsvägen. Dagligvaruhandeln utgör en viktig servicefunktion för hela området och bidrar till att etablera Kvarter 21 som ett naturligt centrum för Viby. Med sin placering mot torget och med adresser längs Viby Torg skapas förutsättningar för ett levande och välbesökt bottenvåningsplan under hela dagen.

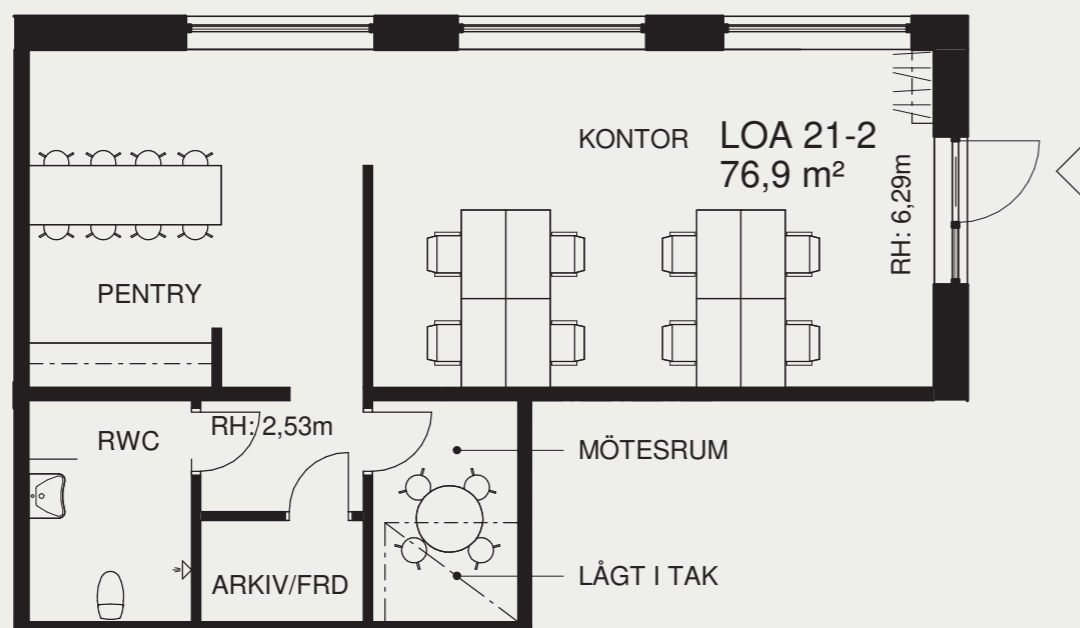


Kv 21
Viby Torg 9

Lokal 21-2

Storlek: 77 kvm + entresol
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 6,3 m

Verksamhet: Kontor, mäklare

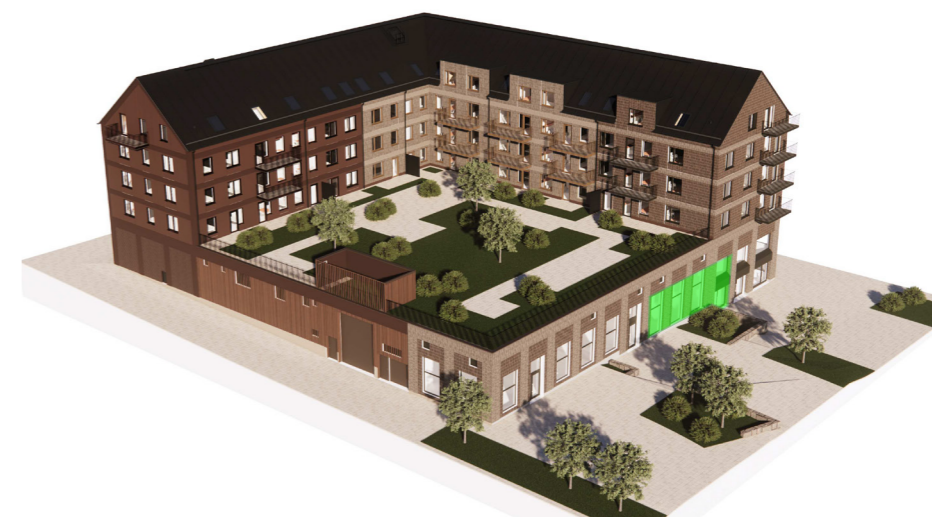
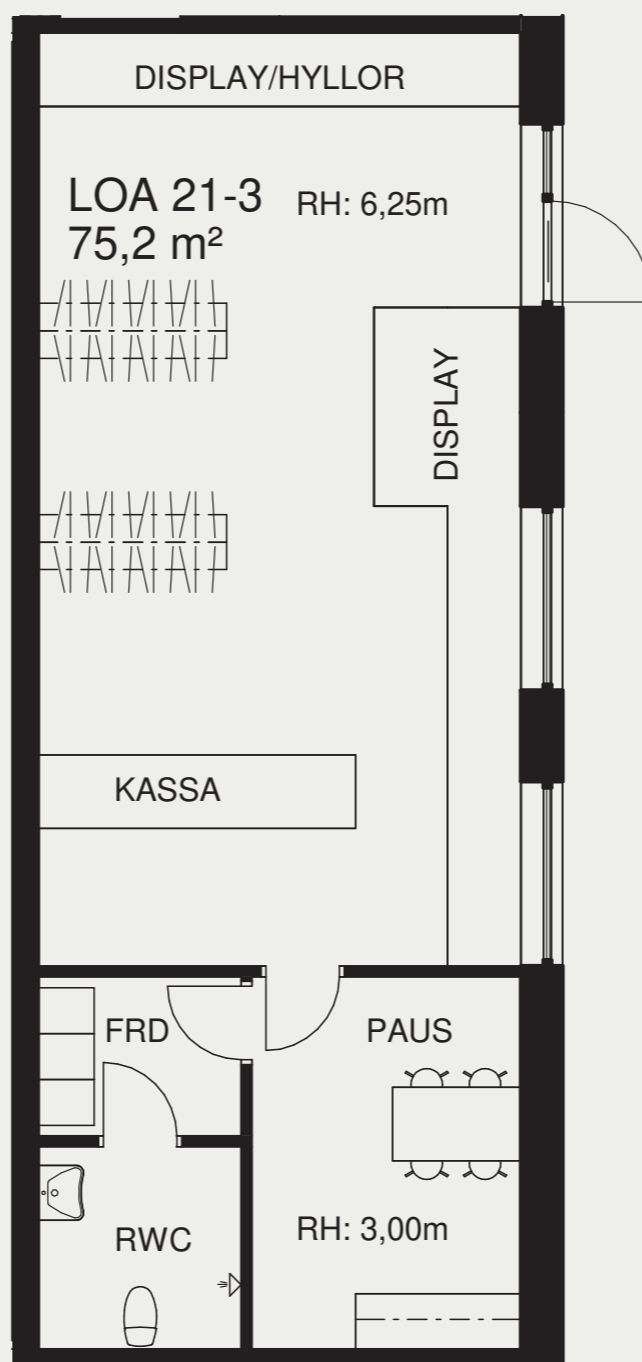


Kv 21
Viby Torg 5

Lokal 21-3

Storlek: 75 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 6,3 m

Verksamhet: Butik, försäljning, handel



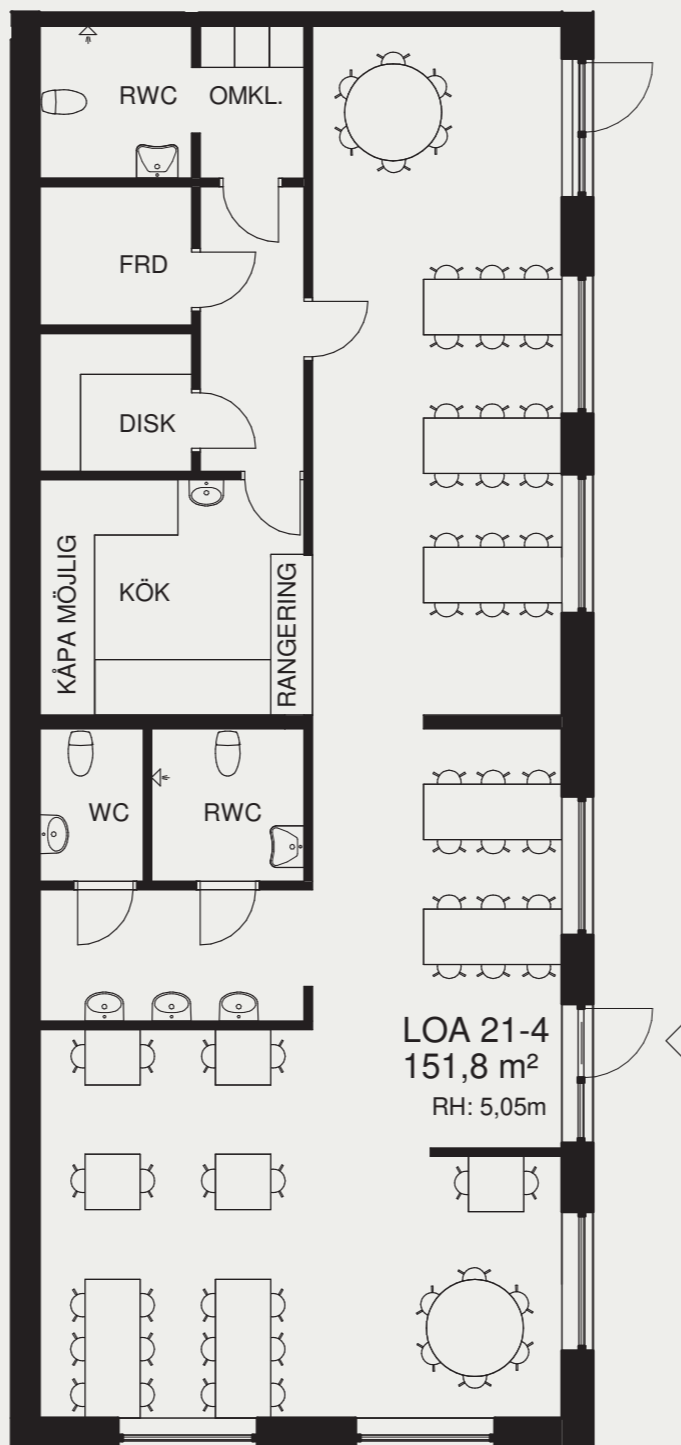
Kv 21
Viby Torg 1/3

Lokal 21-4

Storlek: 50-152 kvm
Tillträde: Q1/2028
Takhöjd: 5,1 m

Verksamhet: Restaurang, café, co-wokring.

Lokalen är delbar och kan delas om två lokaler,
men en ny yta om cirka 50- respektive 100 kvm



Kvarter 37-38-39

Marknadsstigen 1-3-7-9

Kvarter 37, består av 35 lägenheter - 23 trerumslägenheter och 12 fyrrumslägenheter, utformade med svalgångar. Fasaden kombinerar trä längs loftgångarna med puts på övriga sidor. Entréerna till bostäderna är placerade mot Katsuravägen och lokalerna nås via torget. I kvarteret finns en hörnlokal med en takhöjd på 5 meter och möjlighet att bygga entresolplan.

Kvarter 38, består av 65 lägenheter - 35 tvårumslägenheter, 13 trerumslägenheter och 17 fyrrumslägenheter. Kvarteret är uppdelat i en huvudkropp med korridorlägenheter och två flyglar med svalgångslägenheter. Fasaden varierar med puts på sockelväningen och mot Katsuravägen, tegel på de övre planen samt träbeklädnad på svalgångssidorna. Entréerna till bostäderna nås via Katsuravägen och lokalerna via torget. I hörnen mot Marknadsstigen finns två lokaler, förberedda för restaurang eller bistro (38-1) samt bageri eller konditori (38-2).

Kvarter 39, består av 34 lägenheter - 22 trerumslägenheter och 12 fyrrumslägenheter, utformade som svalgångslägenheter med tillgång via öppna loftgångar. Sockelväningen är klädd med tegel medan de övre planen är putsade. Entréerna till bostäderna är placerade mot Katsuravägen och lokalerna nås via torget. I kvarteret finns en hörnlokal med ett välsynligt läge, lämplig för mindre serviceverksamhet eller handel.





Kv.37



Kv.38



Kv.38



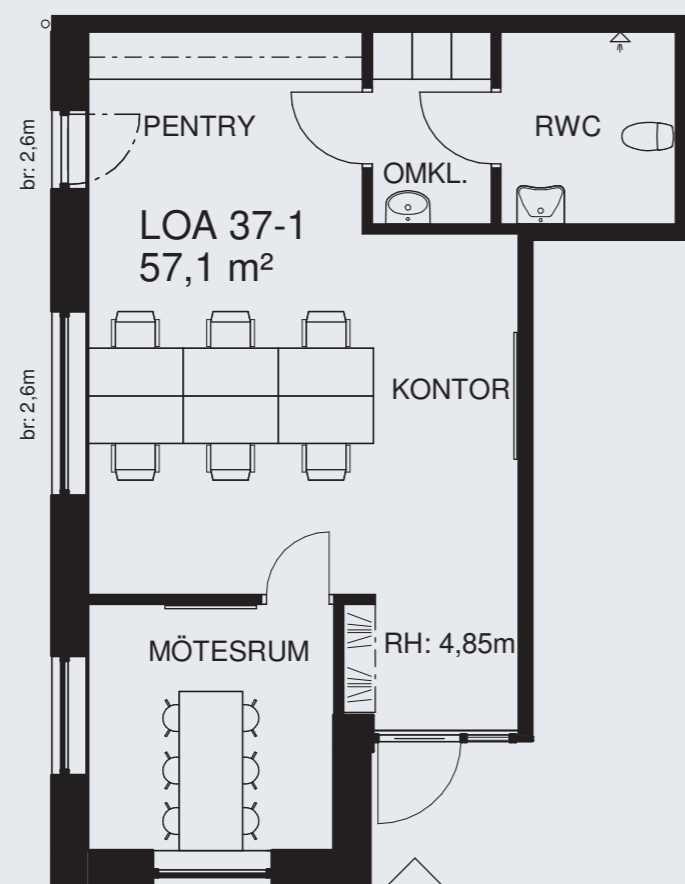
Kv.39

Kv 37
Marknadsstigen 1

Lokal 37-1

Storlek: 57 kvm + entresol
Tillträde: Q2/2027
Takhöjd: 4,9 m

Verksamhet: Kontor, co-working, mäklare, arkitekt/design, konceptbutik, möjlighet till att bygga till entresol

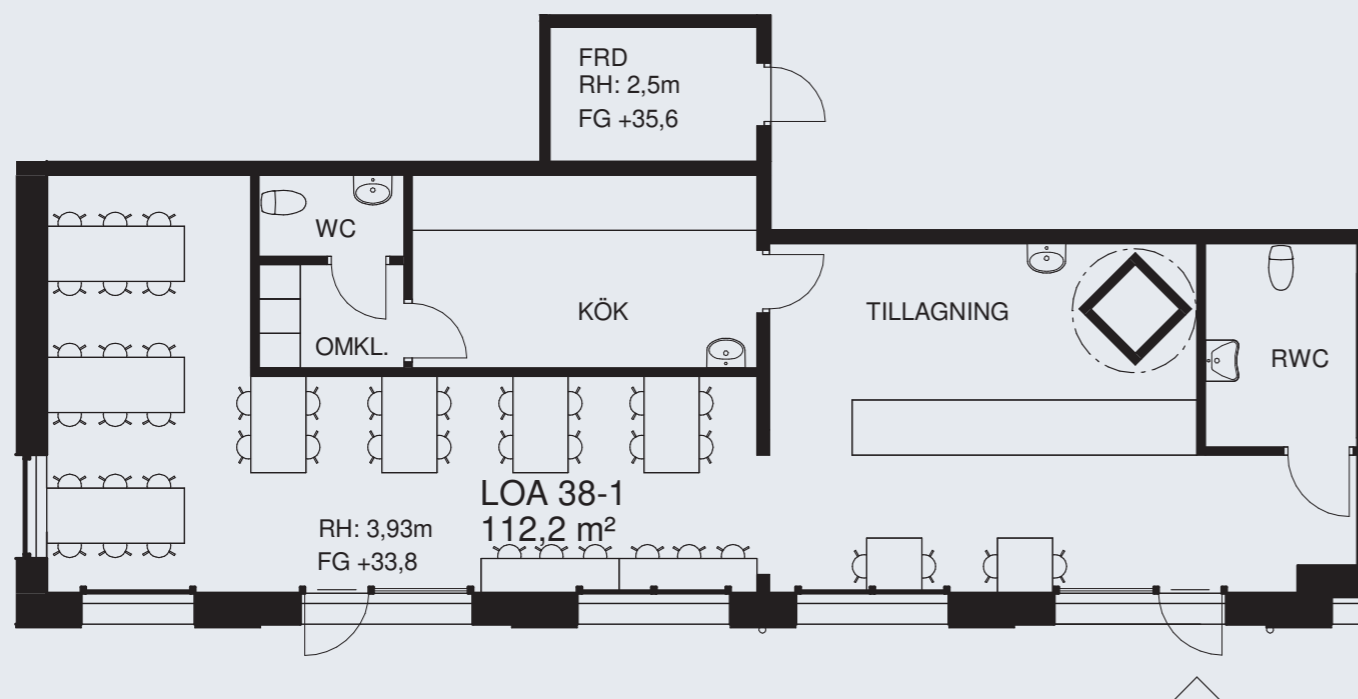


Kv 38
Marknadsstigen 3

Lokal 38-1

Storlek: 112 kvm
Tillträde: Q3/2027
Takhöjd: 3,9 m

Verksamhet: Restaurang, bistro

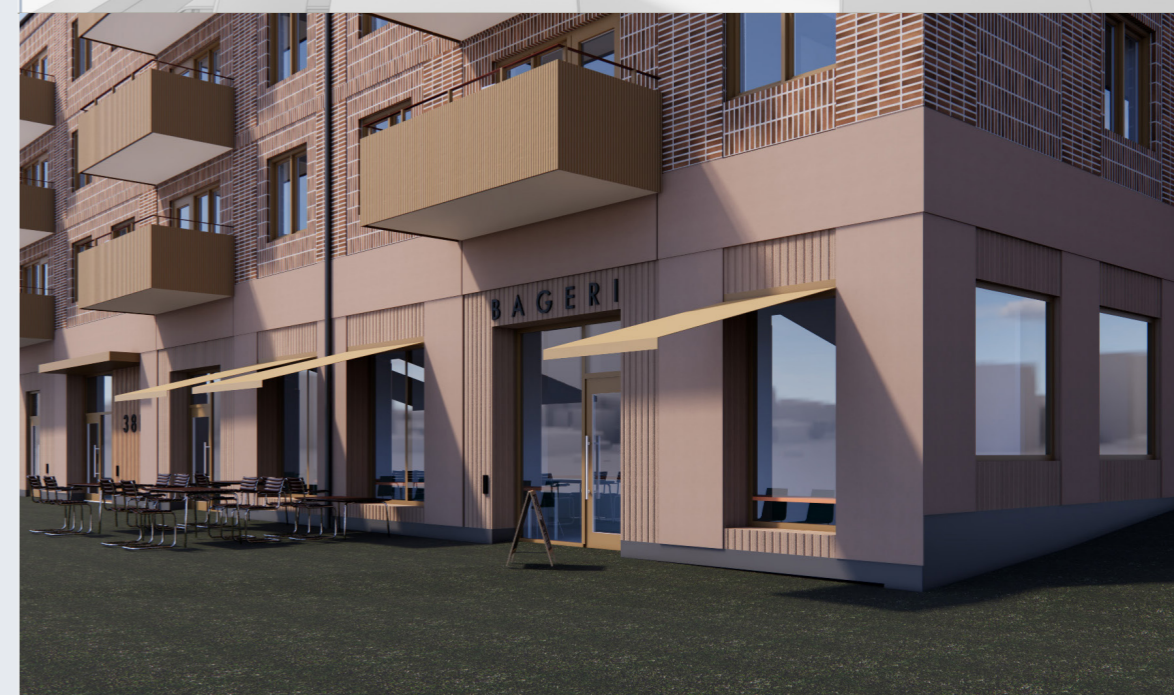
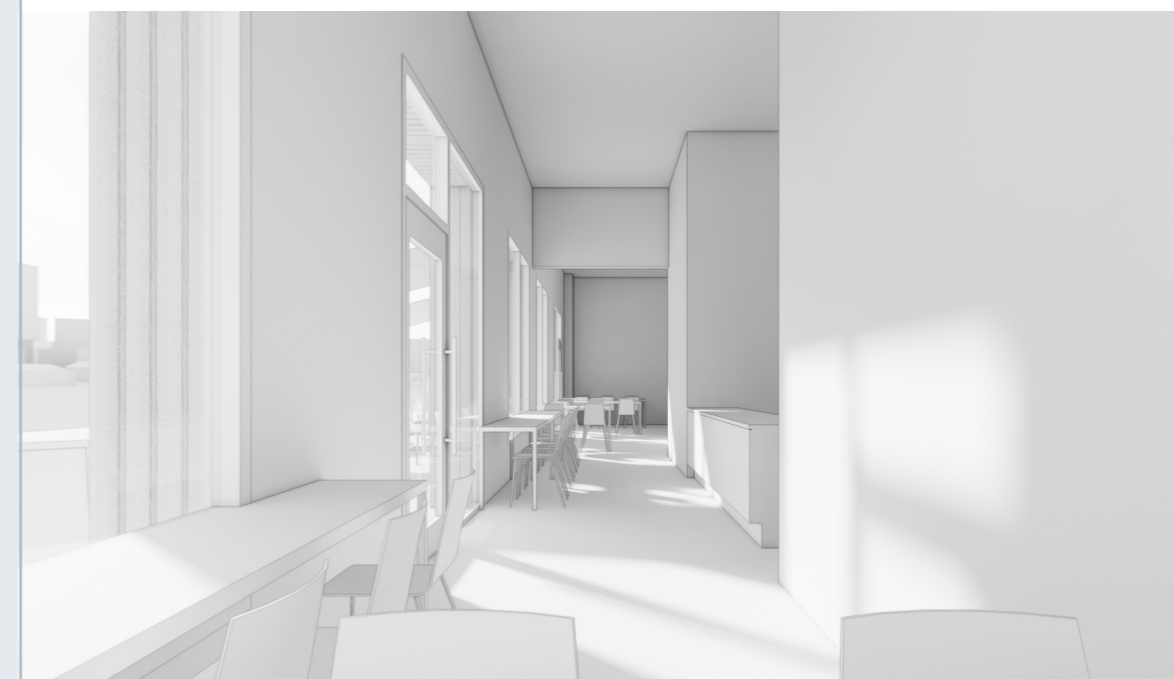
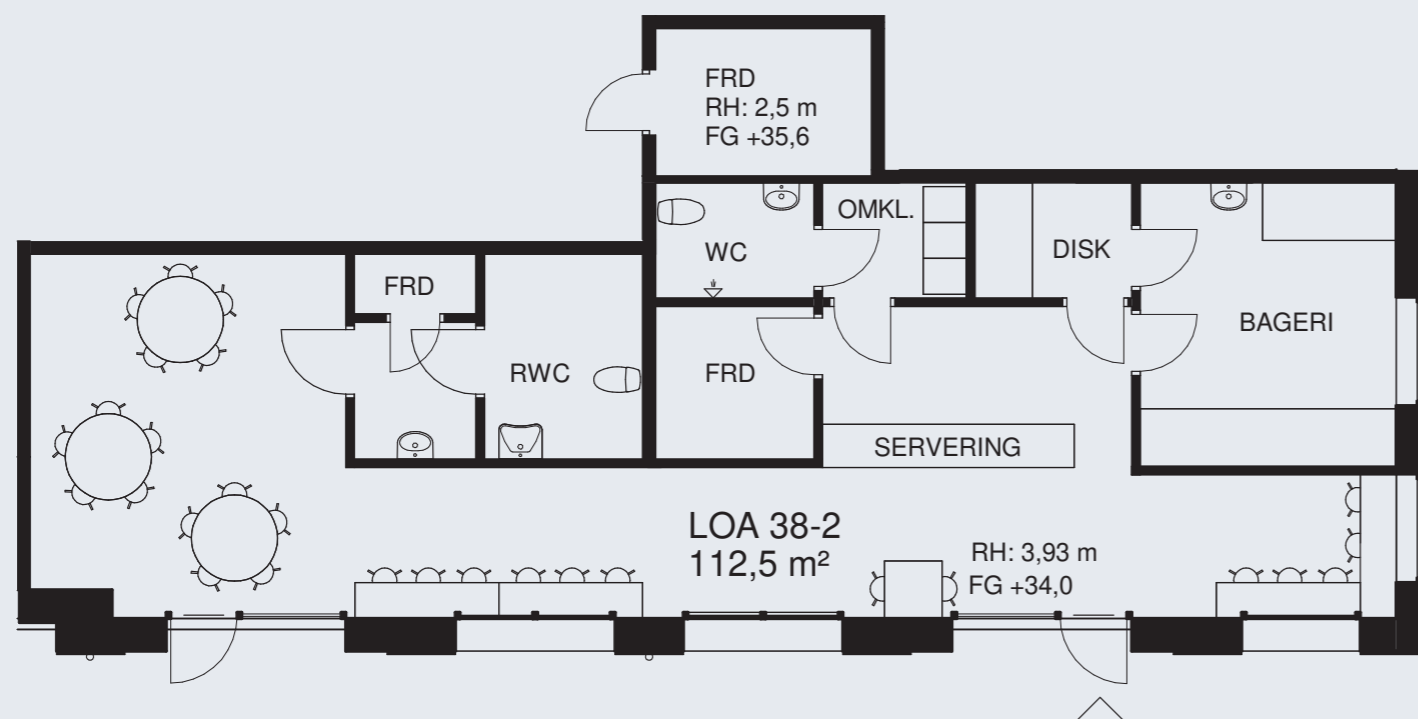


Kv 38
Marknadsstigen 7

Lokal 38-2

Storlek: 112 kvm
Tillträde: Q3/2027
Takhöjd: 3,9 m

Verksamhet: Café, bageri, konditori

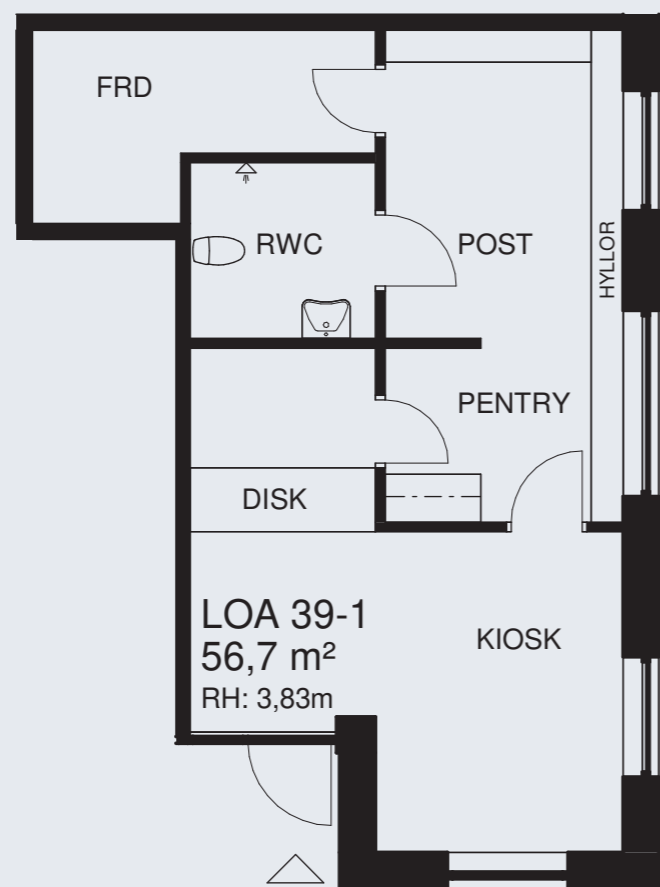


Kv 39
Marknadsstigen 9

Lokal 39-1

Storlek: 57 kvm
Tillträde: Q4/2027
Takhöjd: 3,8 m

Verksamhet: Post, blomsterbutik, närbutik.



Kontaktuppgifter

Henrik Sandström, Förvaltningschef
henrik.sandstrom@genova.se
+46 72-500 83 67



Malcolm Bile, Uthyrare
malcolm.bile@genova.se
+46 73-339 65 68

uthyrning@genova.se

08-124 012 02

www.genova.se

Om oss

Genova är ett dynamiskt fastighetsbolag med bred kompetens inom flera segment av fastighetsmarknaden, med fokus på långsiktig förvaltning. Bolaget är verksamt inom förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling samt fastighetstransaktioner i Sverige och innehar en omfattande portfölj av byggrätter. Med en hög grad av flexibilitet i verksamheten inriktar sig Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för en hållbar och lönsam tillväxt vid varje given tidpunkt bedöms som mest gynnsamma. Fastighetsbeståndet består idag huvudsakligen av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsalaregionen samt i västra Sverige.

Genovas omfattande portfölj av egna byggrätter utgör en grund för koncernens långsiktiga tillväxt och bidrar till en stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Byggrättsportföljen representerar samtidigt betydande värden som kan realiseras genom försäljning, med syfte att möjliggöra återinvesteringar i högavkastande fastigheter eller kassaflödesgenererande fastigheter med utvecklingspotential, i syfte att stärka bolagets intjäning och kassaflöden.

Bolagets affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling, huvudsakligen av samhällsfastigheter och hyresbostäder, för egen långsiktig förvaltning.



G E N O V A