

PROJEKT Viola

Centralt belägna fastigheter
för lager och kontor i Piteå.



Bakgrund till Projekt Viola

Piteå är en dynamisk stad som erbjuder en unik mix av turism och industri, beläget längs den fantastiska Norrlandskusten. Några av de större företagen som har sin bas i Piteå är bland annat Pite Havsbad, Smurfit Kappa, SCA och Wibax. Tillsammans med ett stort antal mindre, innovativa och högst framgångsrika företag finns goda möjligheter för fortsatt tillväxt.

Piteå, som ligger mitt i det som ibland beskrivs som "hetast i Europa", är dessutom platsen där Europas största vindkraftspark byggs. Markbygden 1101. 12 TWh ny grön energi.

Med närheten till Luleå och Luleå tekniska universitet, samt snabbväxande städer som Skellefteå (hem till Northvolt) och Boden (H2), är Piteå-regionen en viktig strategisk plats med en djuphamn, "E4-läge" och flera närliggande flygplatser.

Piteå har idag cirka 43 000 invånare och kommunen planerar att växa kraftigt de närmaste åren. Piteå påverkas positivt av alla investeringar som för närvarande görs i Luleå- och Skellefteå-regionen, och detta är ett fantastiskt tillfälle att vara med i den spännande utvecklingen av staden och dess omgivningar.

I Piteå är det idag en stor brist på lokaler/ fastigheter som kombinerar varmförråd, garage och attraktiva kontorsplatser, särskilt i centrala delarna av staden.

För att möta denna efterfråga har vi beslutat att genomföra en byggnation som ännu inte finns i Piteå – vi kallar det "Projekt Viola". Denna fastighet, som ligger längs Hallgrensvägen (ut mot Lövholmens sågverk och Stenvalls), erbjuder en tomt på ca 8 000 m².



Avstånd från Piteå:

- Boden 82 km
- Stockholm 876 km
- Luleå/Luleå Airport 55 km
- Skellefteå 79 km
- Umeå 220 km



Förenklad karta över Piteå Centrum.

Området kommer att bli än mer centralt i och med dragningen av nya Norrbottenbanan samt var tågstationen kommer att placeras i Piteå. <https://www.pitea.se/invanare/Kommun-politik/hallbar-samhallsutveckling/Norrbottenbanan/europan-arkitekttavling/>

Investera i en unik fastighet

Nu finns chansen att investera i en egen unik fastighet i centrala Piteå med garage, förråd, fina kontorsmöjligheter och med hög säkerhet.

Hela fastigheten är på ca 8 000 m², på fastigheten kommer att byggas en huvudbyggnad i två plan på ca 2 600 m² samt 26 varmgarage om vardera 56,25 m² (4,5 x 12,5 m) och carport med 12 platser 35 m² (2,80 x 12,5 m).

Huvudbyggnaden kommer att delas in i 8 egna fastigheter som tillhör en gemensam samfällighet.

Varje fastighet är på totalt 259 m² fördelat i två plan (garage/förråd samt kontor), till varje fastighet hör 2 varmgarage och 1 carport. Fastigheterna kommer att byggas nyckelfärdiga med lokaler i två plan, men med möjlighet till viss anpassning av kontorsdelen.

Det finns även möjlighet att förvärva flera fastigheter och slå ihop dem. Så passa på att investera i denna möjlighet och ta chansen att äga en egen fastighet i Piteå.

Huvudbyggnad med 8 fastigheter, innehållande varmgarage i botten och kontor på övre plan.

Projektet delas upp i 2 etapper.

Etapp 1 är staket, grindar, övervakning, varmgarage och carport. **Tidsplan etapp 1 klar hösten 2024.**

Etapp 2 är bygge av huvudhus med 8 fastigheter och en gemensamhetsdel. Tidsplan etapp 2, bygget startar när 5 av 8 fastigheter är sålda.

Preliminär byggstart för etapp 2 hösten 2025, men tidigare om säljmål uppfylls.

Varmgarage och carportar kommer att hyras ut i korttidskontrakt om 12 månader i taget med 3 månaders uppsägningstid för båda parter.

De som hyr varmgarage kommer att ha förtur att hyra carport.

De som blir hyresgäster kommer att ha förtur till fastigheterna i huvudhus.

Huvudparterna i Projekt Viola

Anders Berglund Hansius och Maria Hansius från TripleE Holding AB är en av huvudparterna i Projekt Viola. De har i över nästan två decennier arbetat som huvudägare i Fortlax datacenter i Piteå, en verksamhet som såldes till ett annat stort datacenter år 2019. Idag arbetar de med olika investeringar, varav Projekt Viola är en.

Den andra huvudpartnern i Projekt Viola är Ackra Invest AB, som ägs av Skekraft (50%) och Region Västerbotten (50%). Håkan Pettersson, som är VD på Ackra Invest AB, har varit med i

många projekt och investerat i många olika bolag, i dagsläget har Ackra Invest AB investeringar i 15 bolag i norra Sverige.

Tillsammans har TripleE Holding AB och Ackra Invest AB, och personerna verksamma i dessa bolag, en omfattande erfarenhet samt ett stort nätverk. De har tillsammans tillgång till finansiella muskler som gör det möjligt att genomföra Projekt Viola på ett tryggt och långsiktigt sätt. Vi ser fram emot att arbeta tillsammans med våra partners och för att göra Projekt Viola till ett lyckat projekt.



Fakta fastighet och byggnader

Tomt:

Tomten är ca 8 000 m² stor och ägs idag av Piteå kommun, men kommer att friköpas och ägas av de som köper fastighet i Projekt Viola.

Enligt detaljplan tillåtet för kontor och handel (ej industri).

Byggnader på tomten:

Huvudbyggnaden är ca 2 600 m² stor, uppdelad i 8 fastigheter samt en gemensamhetsyta.

- Garage/förråd nedre plan. Nyckelfärdigt med toalett och dusch.
- Kontorsdel på övre plan, som är förberett med el, vatten och avlopp. Fastighetsägaren har möjlighet att anpassa lokalens utformning.

Varmgarage är drygt 1 462 m² och delas in i 26 stycken på 56,25 m²/styck.

Miljöhuset är gemensamt för sopsortering.

Varje fastighet är på totalt 259 m²:

Huvudbyggnaden är indelad i 8 fastigheter, om vardera 259 m².

- 152 m² garage/förråd på nedre plan (ca 17 m djup och 9 m bred, takhöjd 4,8 m)
- 107 m² kontor på övre plan (13 m djup och 9 m bred)
- 17 m² terrass på övre plan, i sydvästläge (ca 2 m djup och 9 m bred).

Gemensamhetsyta:

I mitten av huvudbyggnaden finns en gemensamhetsyta i två plan som alla fastighetsägare kan använda. Där finns tillgång till konferensrum, handikapptoalett och städförråd. Gemensamhetsyta har trapphus och hiss till plan 2. Via en korridor på övre plan kan samtliga fastighetsägare nå sina kontor.

Övriga mått och fakta:

- Garageportarna på huvudbyggnaden är vikportar som är 5 m breda och 4,5 m höga.
- Betonggolvet i garage/förråd på huvudbyggnaden är kraftigt och klarar höga belastningar.
- Varje garage/förråd har en golvbrunn kopplad till en gemensam oljeavskiljare.
- I garage/förråd på huvudbyggnaden finns en trappa upp till varje fastighets kontorsdel.
- Det finns en stor asfalterad yta med flera parkeringar samt gästparkeringar. Mellan huvudbyggnaden och varmgaragen är det 19,5 m.
- Varje fastighet har 2 st varmgarage på 56,25 m²/styck (totalt 112,5 m²). Varmgaragen är 12,5 m djupa, 4,5 m breda och har takhöjd på 4,5 m.
- Garageportarna på varmgaraget är 3,5 m breda och 4,5 m höga. Varje garageport har en dörr med nyckellöst låssystem.
- Varje fastighet har 1 st carport på 35 m²/styck.

Hög säkerhet:

Hela tomten kommer att vara inhägnad och ha två grindar. Det kommer finnas larm och kameraövervakning.

Upplåtelseform:

Varje fastighet är egen och det skapas en gemensam samfällighet för att sköta snöröjning, gräsklippning och gemensamt underhåll. Det är tillåtet att hyra ut den egna fastigheten i andra hand.

Uppvärmning, kyla, el och vatten

- Bergvärme samt luftvärmepumpar.
- Grundvärme +12°C ingår i månadsavgift.
- Varje fastighet kommer att ha egen mätning på elförbrukning och vatten.
- Elanslutning till varje fastighet: 63 A.

Övrigt

- Bra ljudisolering mellan fastigheter.
- Hög kvalitet på materialval i alla byggnader.
- Energisnålt hus, förberett för solceller.



Huvudfastighet och varmgarage

Inspirations- och exempelbilder

Stor asfalterad yta, 19,5 m mellan
huvudhus och varmgarage.



Varmgarage med vikportar
(ingår 2 stycken/fastighet).
Stängsel runt hela fastigheten
med två infarter och grindar.
Miljöhus placerat mellan
huvudhus och varmgarage.



Varmgarage (12,5 m djup, 4,5 m bred).

Kontorslokal, övre plan

Inspirations- och exempelbilder.

Lokalen är förberedd med el, vatten och avlopp.

Kan även köpas helt inredd enligt förslag.



Exempel på möjlig planering av kontorslokal plan 2, sedd ovanifrån.



Exempel på möjlig planering av kontorslokal på plan 2 i genomskärning, sedd från sida.



Exempel på möjlig planering av kontorslokal på plan 2, sedd från terrass.

Kontorslokal och garage

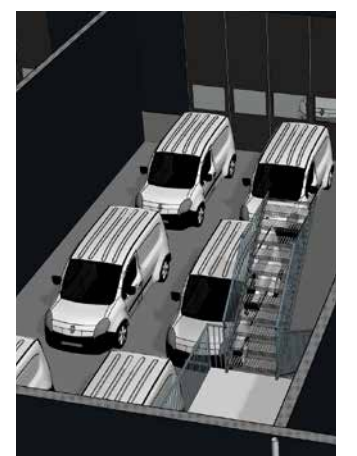
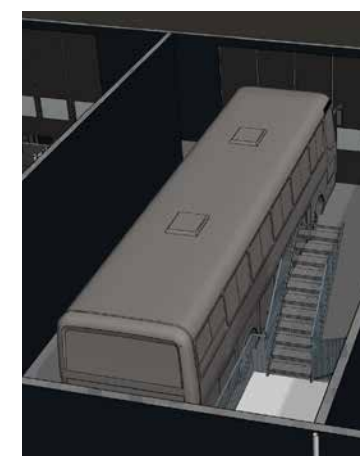
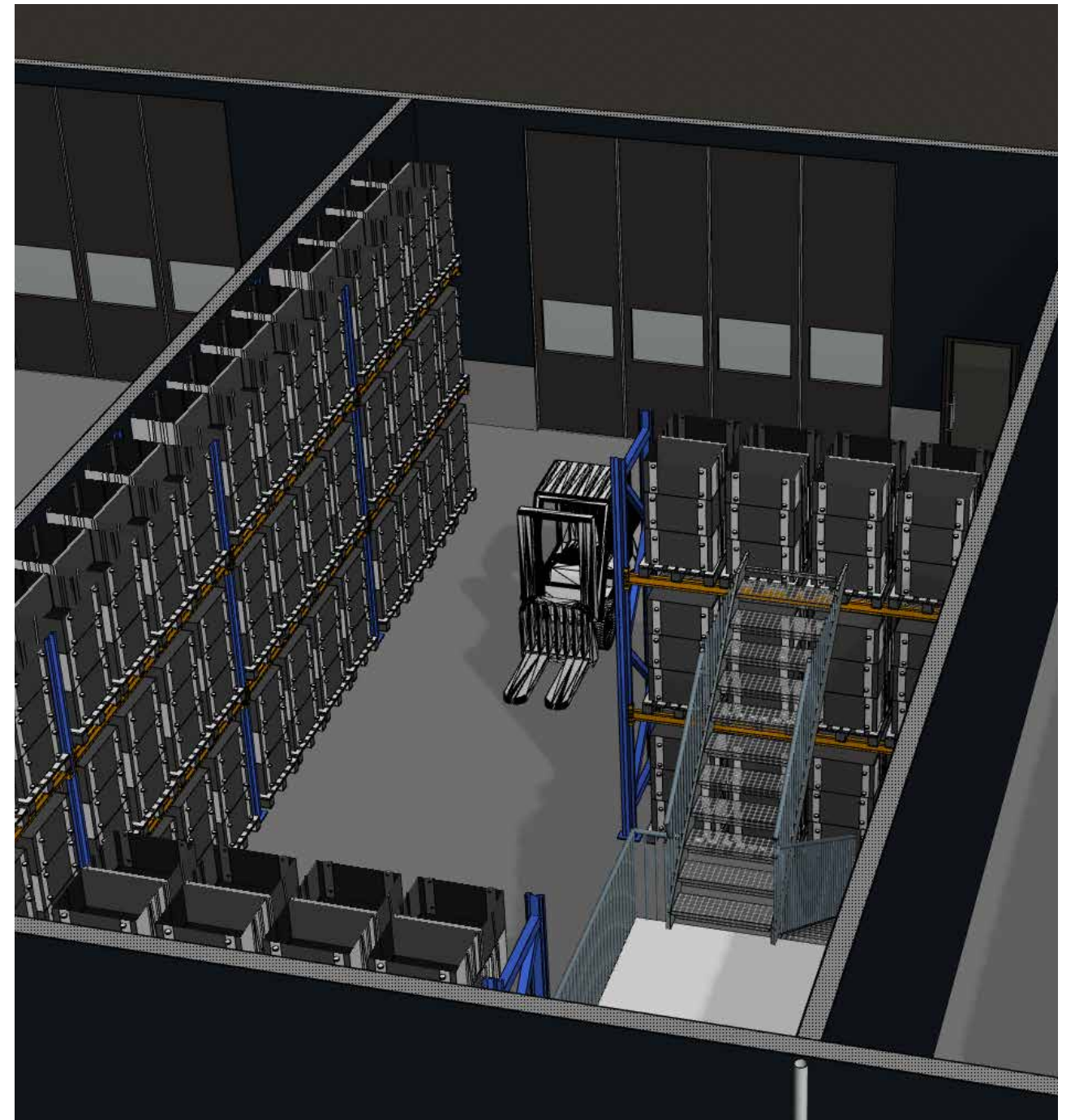
Inspirations- och exempelbilder



Alla fastigheter har
egen terrass (ca 2 x 9 m).



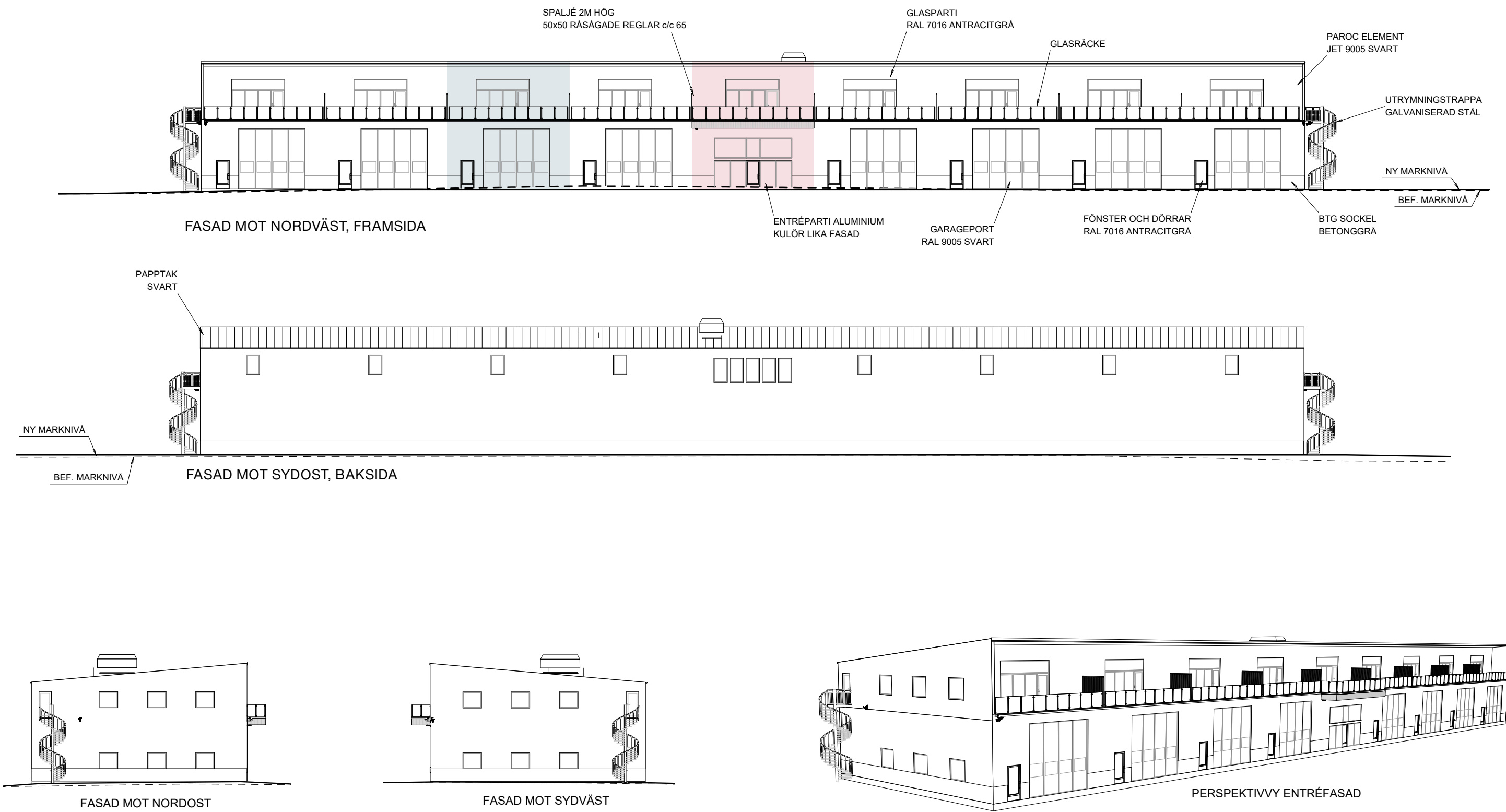
Genomskäring av egen
fastighet, plan 1 och 2.



Exempelbilder på förråd/garage och dess användning (17 m djup, 9 m bred och 4,8 m hög).
Alla förråd/garage har golvbrunn och kopplad till oljeavskiljare.

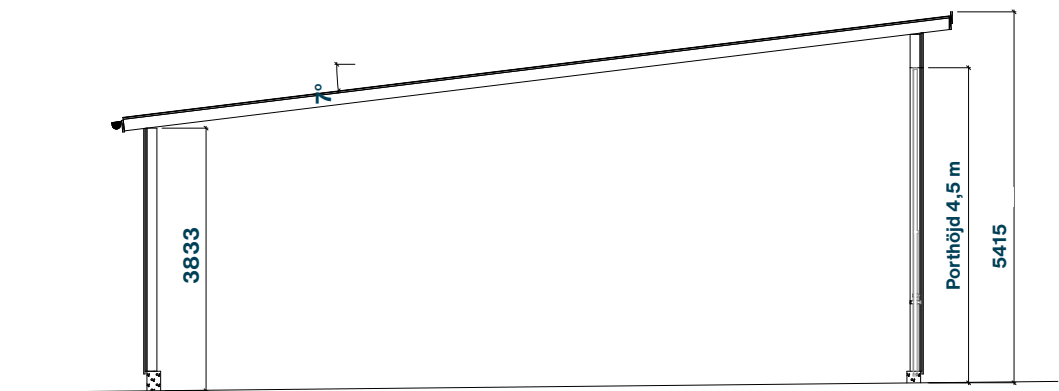
Ritningar

Huvudbyggnad, fram- och baksida + sidogavlar



Ritningar

2 st Varmgarage om 13 platser, 26 totalt.
Varje varmgarage är 4,5 x 12,5 m = 56,25 m².

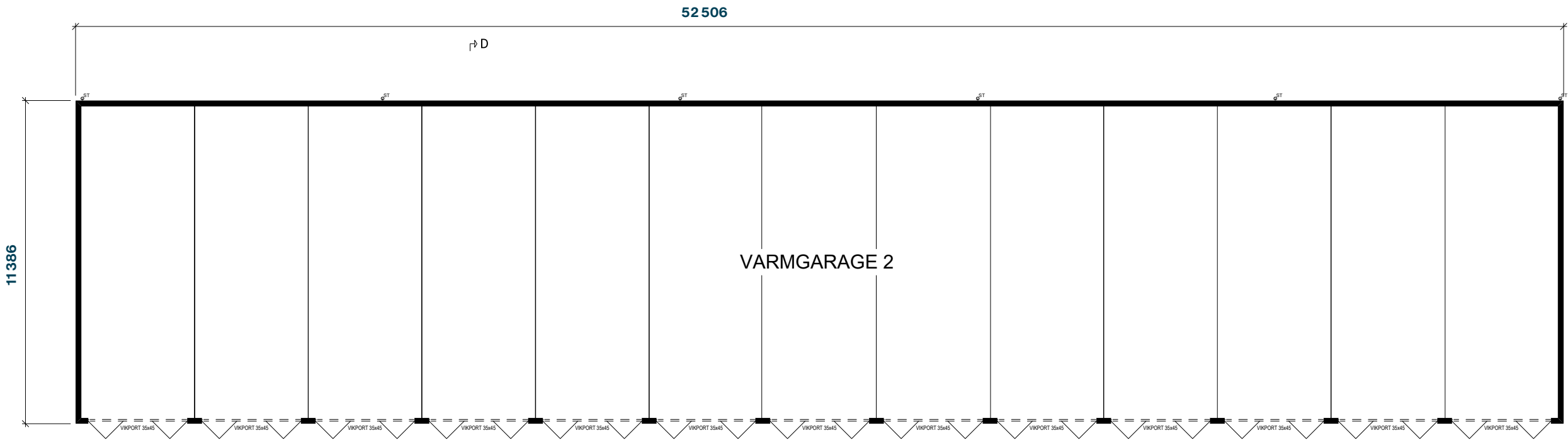


SIDOFASAD

SAMTLIGA KULÖRER OCH MATERIAL
LIKA HUVUDBYGGNAD



FASAD MOT FRAMSIDA



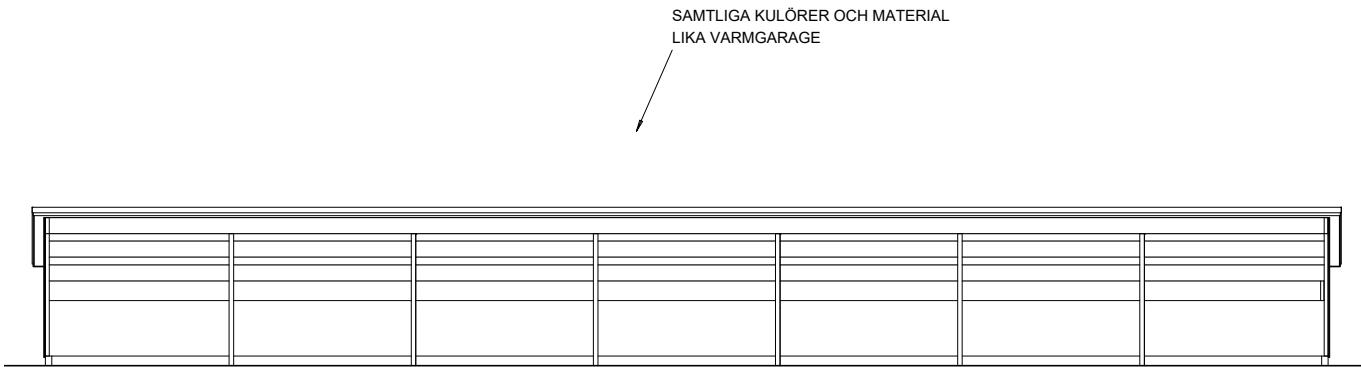
VARMGARAGE OVANIFRÅN, 13 PLATSER

Ritningar

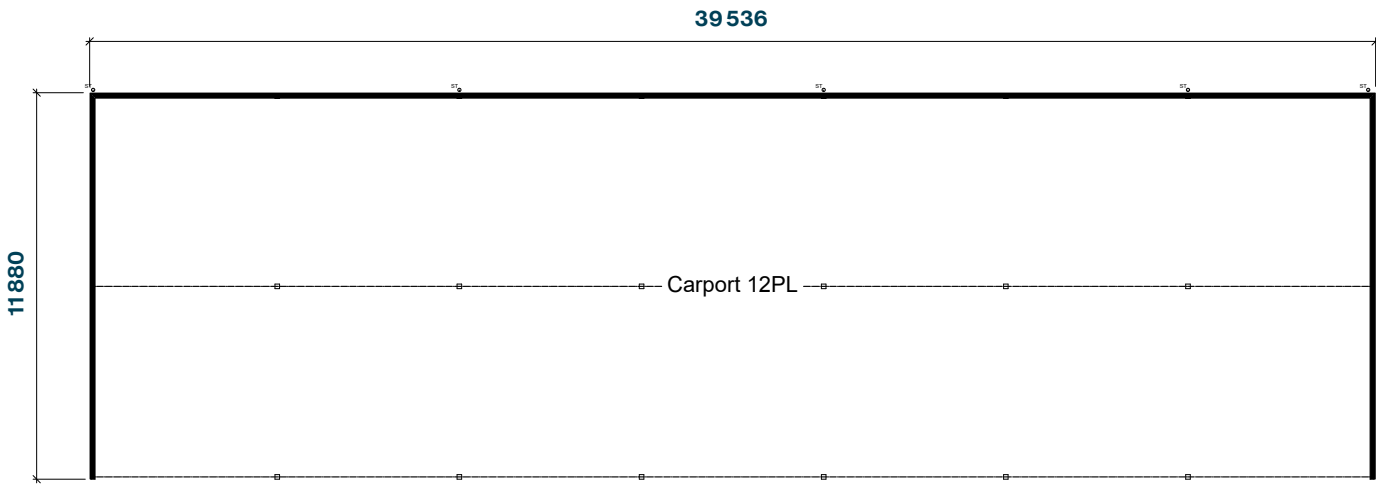
Carport om 12 platser.
Varje carport är 2,8 x 12,5 m = 35 m².



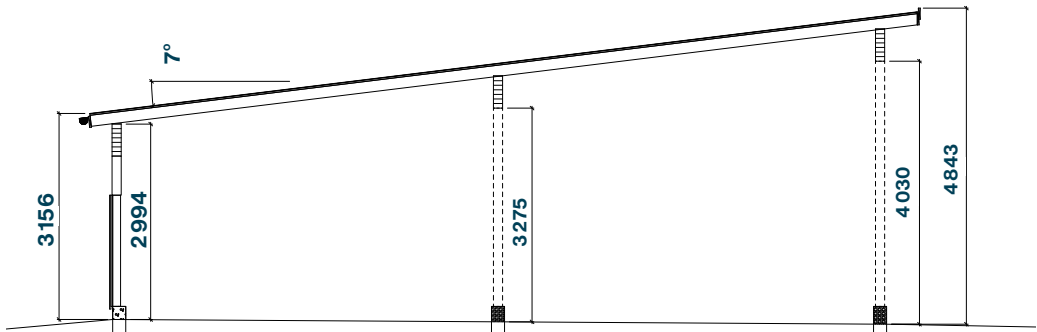
Carport med 12 platser.



FASAD MOT NORDOST

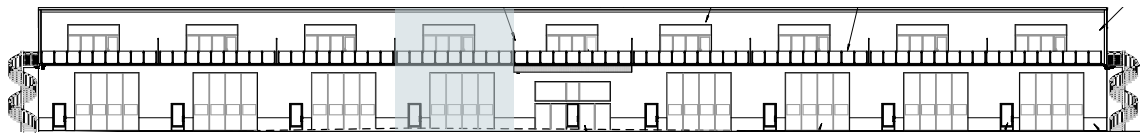


CARPORT OVANIFRÅN, MOT FRAMSIDA, 12 PLATSER



FASAD MOT SYDOST

Objektsbeskrivning för varje enskild fastighet



Exempel på lokal och kontor i huvudbyggnad som nedan presenteras.

PLAN 1

Lokalytan för bottenplan är 152 m² och har en öppen planlösning. Bredden på lokalen är 9 m och djupet på ytan är 17 m. Takhöjden är 4,8 m.

Garageporten är manuell och har en storlek på 5 x 4,5 m. Utöver garageporten finns det också en separat gångdörr med ett nyckellöst system bredvid.

I garaget/förrådet kommer det att finnas ett kraftigt betonggolv med en centrerad golvränna som är kopplad till en gemensam oljeavskiljare. Det kommer att finnas eluttag och 3-fasuttag samt grundbelysning i lokalen. Förberett för elbilsaddare.

En toalett med dusch samt ett mindre rum för teknikinstallationer (el, ventilation) finns längst in i lokalen och i anslutning till trappan som leder upp till plan 2.

PLAN 2

Lokalytan för kontor på plan 2 är 107 m² plus en stor terrass på 17 m² som är belägen i sydvästläge.

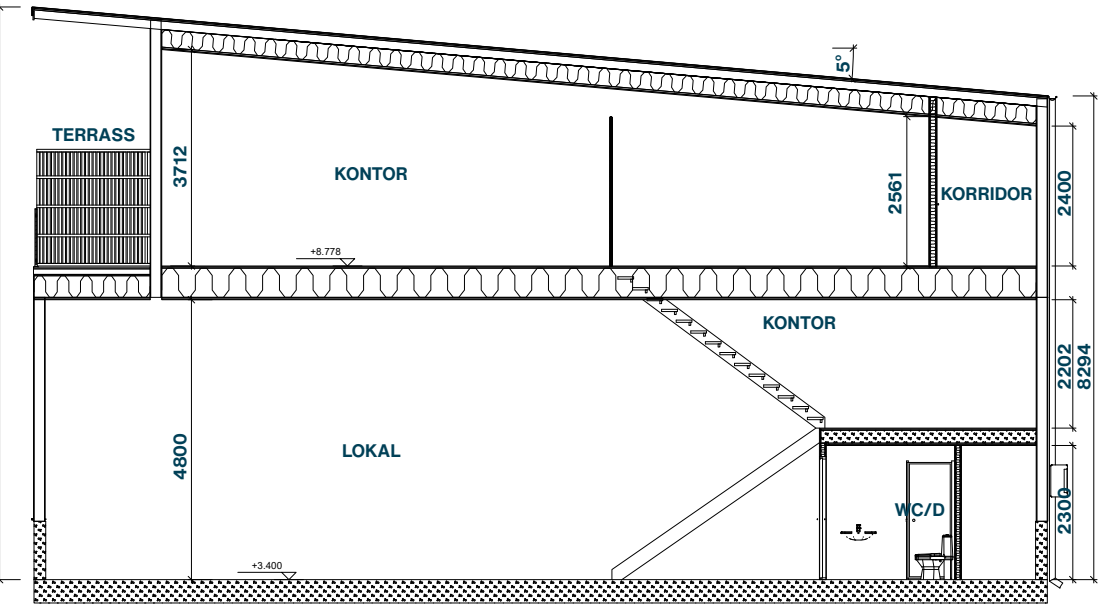
Kontorsdelen på övre plan kommer vara förberett med el, vatten och avlopp.

Den öppna kontorsdelen är på 94 m² och kan individuellt anpassas efter behov. Takhöjden på det sluttande innertaket är väl tilltagen och börjar på 2,4 m och slutar på 3,6 m i takhöjd.

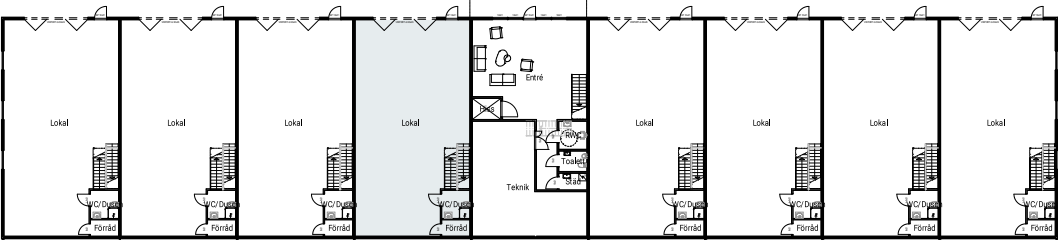
Det finns stora och höga glaspartier i anslutning till terrassen. Det finns möjlighet att ansluta till plan 2 via trappan från den egna garage/förrådsdelen eller via den gemensamma ytan i mitten på fastigheten. I den gemensamma ytan finns det, förutom en trappa, också en hiss. Framför den egna fastighetens garageport kommer det att finnas parkering för 3 bilar, och på övriga delar av fastigheten kommer det att finnas gästbilverkningar samt cykelparkering.

En 2 m bred korridor på plan 2 och i bakre kanten av huvudbyggnaden gör att alla fastighetsägare kan nå sina kontorslokaler på plan 2.

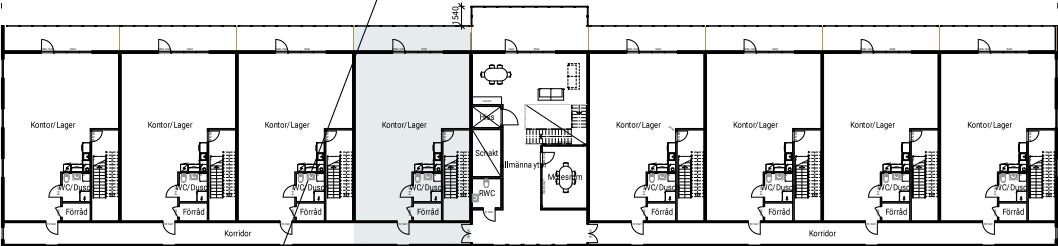
Eluttag och grundbelysning ingår.



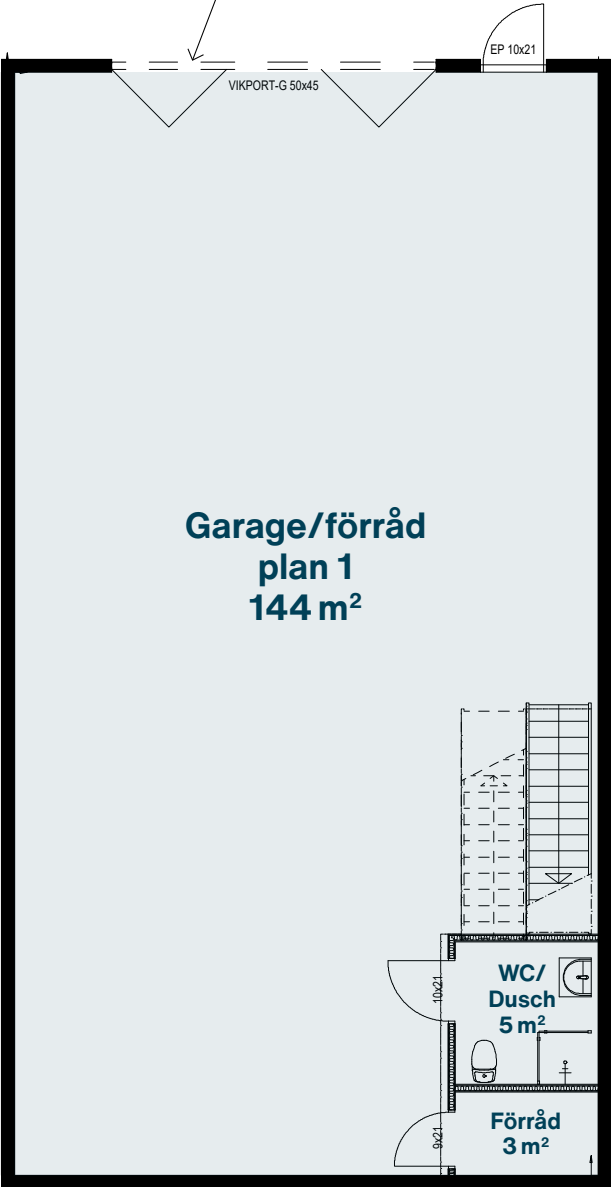
Sektioner A-A, Lokaler



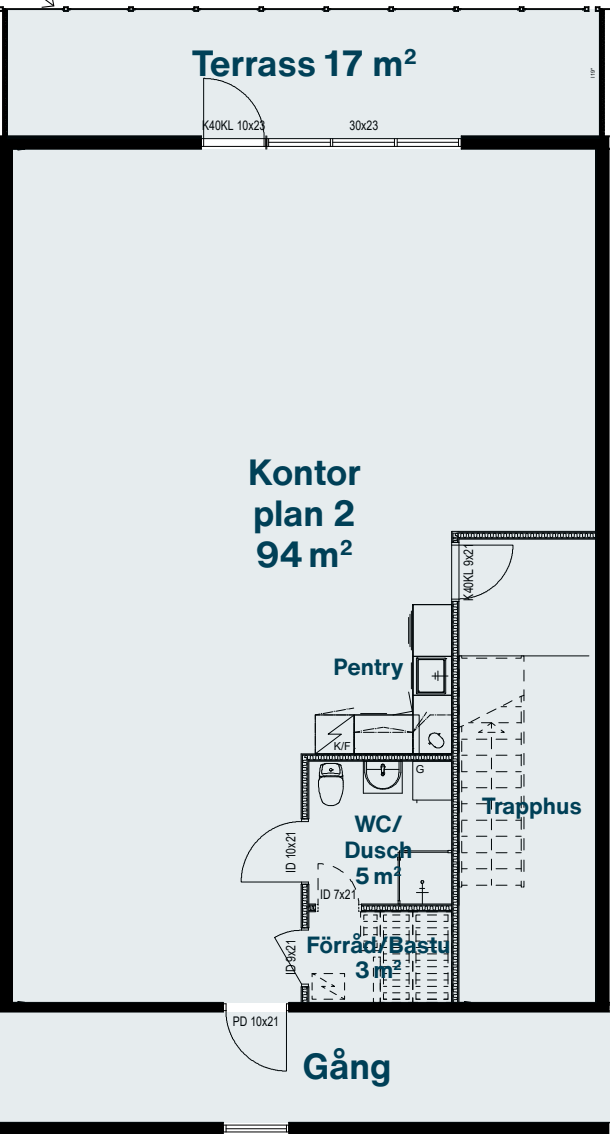
Huvudbyggnad, Garage/förråd, plan 1.



Huvudbyggnad, Kontor, plan 2.

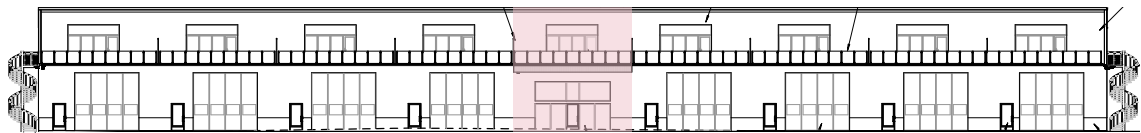


Garage/förråd inklusive toalett och dusch.



Kontorsdel med möjlig planering av ytan.

Objektsbeskrivning för gemensamhetsyta



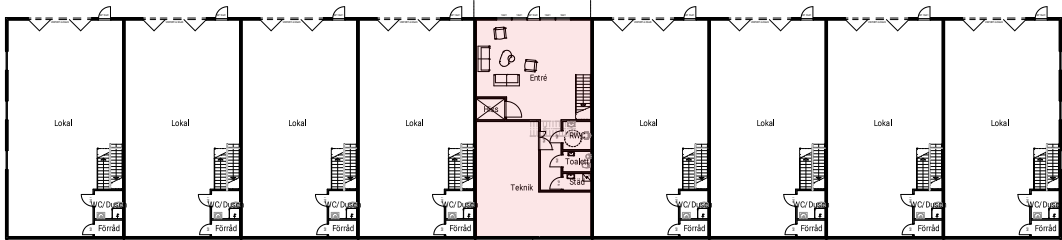
Exempel på gemensamhetsytan i två plan som nedan presenteras.

Välkommen till den fantastiska gemensamma ytan i vår industrifastighet! Här har du tillgång till en rad bekvämligheter som kommer att göra din dagliga verksamhet smidigare och effektivare. Alla fastighetsägare har tillgång till denna gemensamma yta.

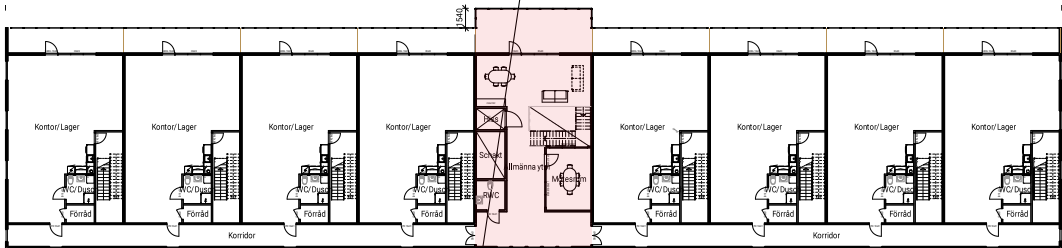
På plan 1 finns en välkomnande entré som leder till våra gemensamhetsytor. Här finns allt du behöver för att driva din verksamhet, oavsett om du behöver en plats att ta en snabb paus eller en plats att hålla viktiga möten.

Vi har en modern hiss som gör det enkelt och smidigt att transportera sig upp och ner i fastigheten.

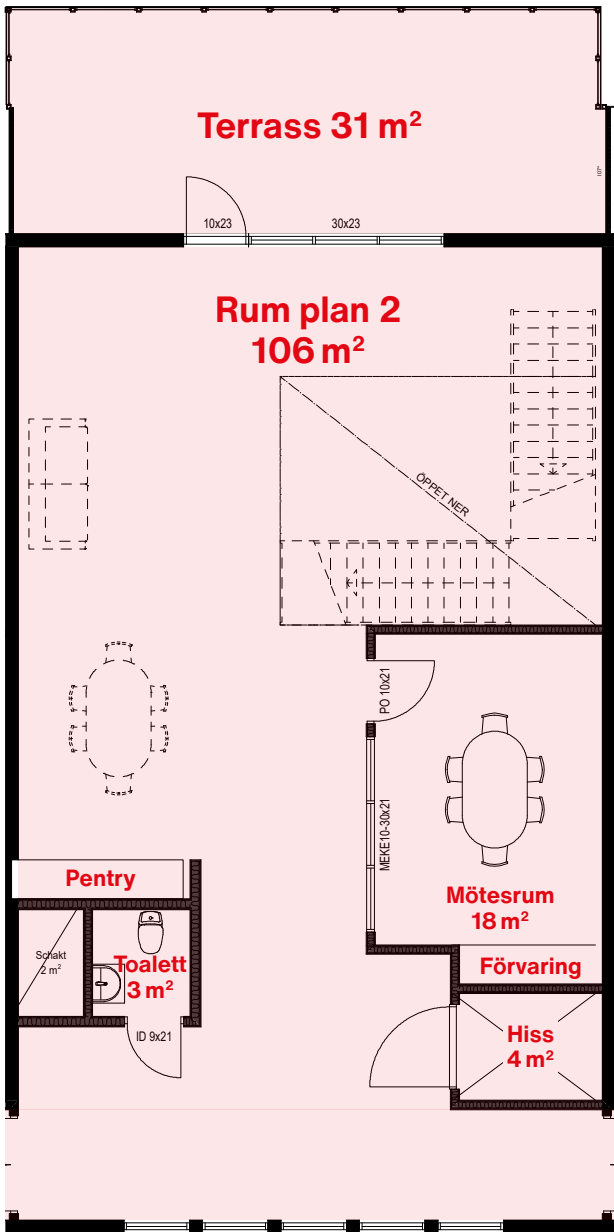
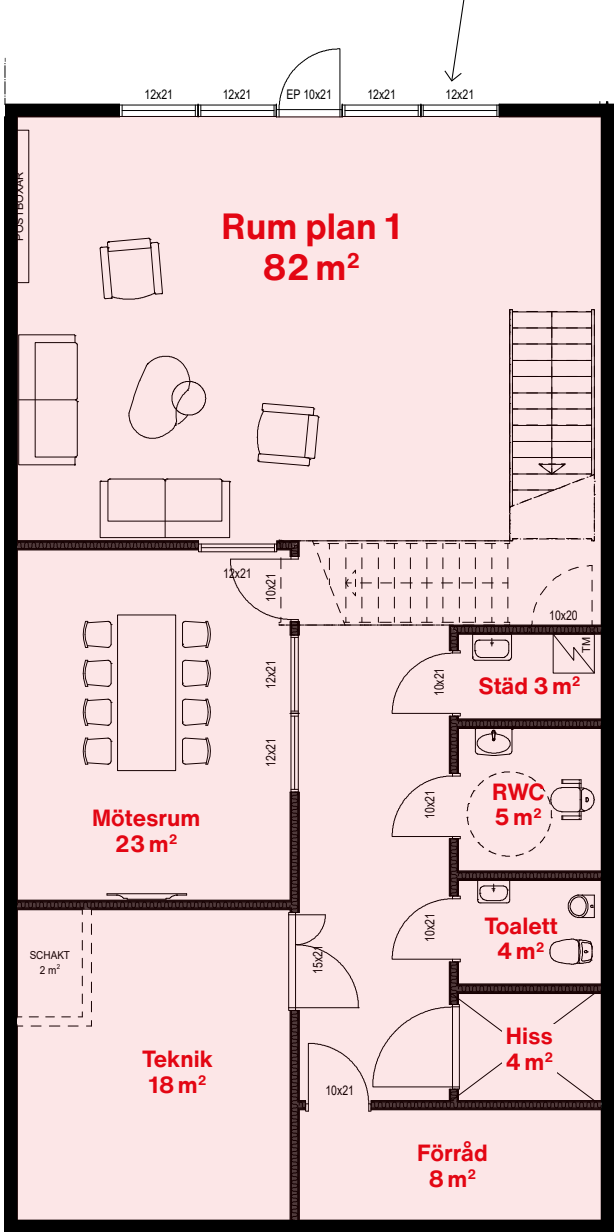
Vi har två fina konferenslokaler. Båda lokalerna är välutrustade med modern teknologi.



Huvudbyggnad, Entré/Mittsektion, plan 1.



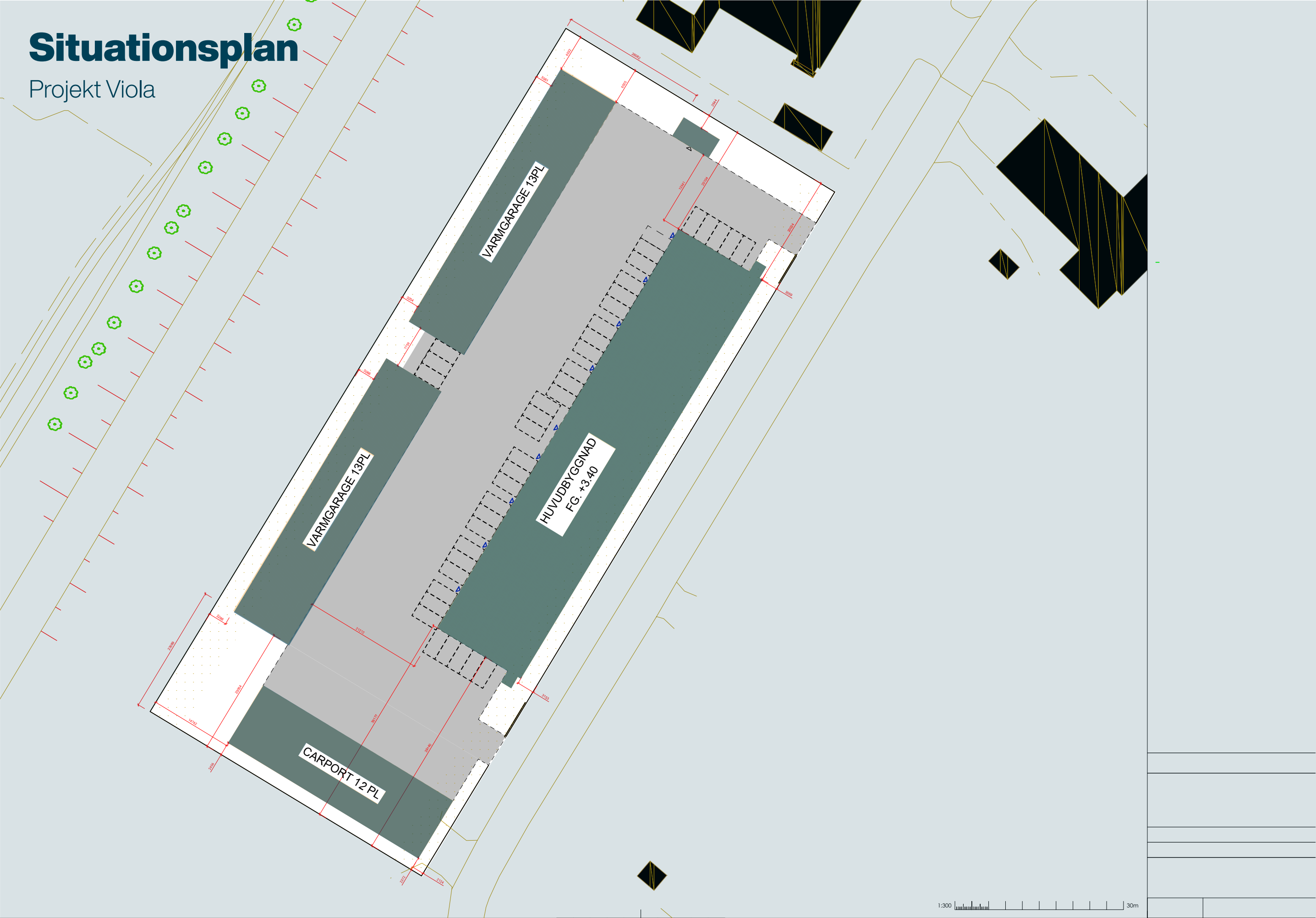
Huvudbyggnad, Entré/Mittsektion, plan 2.



Förslag på gemensamhetsytor i två plan i mitten av fastigheten.

Situationsplan

Projekt Viola



Egna anteckningar

[illegible]

Egna anteckningar

[illegible]

Egen fastighet och samfällighet

- Varje kontor/garage/förråd säljs som en egen fastighet.
- Principen är låg månadsavgift och högre första investering (259 m² per fastighet).
- Till varje fastighet ingår 2 st varmgarage om 56,25 m² styck (totalt 112,5 m²) och 1 st carport om 35 m² styck.
- Preliminärt pris/fastighet: 7,67 MSEK exkl. moms (inklusive 2 varmgarage + 1 carport).
- Preliminär månadsavgift till samfällighetsföreningen: ca 2 000 kr exkl. moms/månad.
- En gemensam samfällighetsförening bildas för yttre och inre underhåll av gemensamma ytor.

Preliminär tidsplan

- Projektet delas in i 2 etapper
 - Etapp 1 är staket, grindar, övervakning, varmgarage och carport
 - Etapp 2 är bygge av huvudhus med 8 fastigheter och en gemensamhetsdel
- Etapp 1 klar hösten 2024.
- Etapp 2, bygget startar när 5 av 8 fastigheter är sålda. Preliminär byggstart för etapp 2 hösten 2025, men tidigare om säljmål uppfylls.



För mer information

Kontakt: Anders Berglund Hansius

Mobilnr: 070-349 29 21

E-post: intresse@triplee.se