

Viola Park

Centralt belägna fastigheter för lager och kontor i Piteå.



Bakgrund till Viola Park

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, Stenvalls Trä 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 och Boden, 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 påbörjat det vi kallar Viola Park. Etapp 1 blev klar i oktober 2024, Etapp 2 påbörjades i september 2025 och Etapp 3 planeras under 2026. Fastigheten Viola Park erbjuder en tomt på ca 8 000 kvm.



Avstånd från Piteå:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| • Boden 82 km | • Skellefteå 79 km |
| • Stockholm 876 km | • Umeå 220 km |
| • Luleå/Luleå Airport 55 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. Ytterligare ett plus med Lövholtens Terminal som närmaste granne, med klimatsmart och lättillgänglig direktanslutning till och från Göteborgs hamn via tåg.

Hyr lokal i en unik fastighet

Nu finns chansen att hyra unika lokaler 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 1700 m² samt 26 varmgarage om vardera 56,25 m² (4,5x12,5 m) och carport med 12 platser 35 m² (2,80x12,5 m).

Etapp 1 – Färdigställd

I oktober 2024 färdigställdes den första etappen: 12 carportar, 26 varmgarage, kameraövervakning samt ett inhägnat område på 8 000 m² med passer-kontroll. Samtliga carportar är uthyrda och majoriteten av varmgaragen har hyresgäster.

Etapp 2 – Påbörjas hösten 2025

I september 2025 startar bygget av en service- och kontorsbyggnad inne på området. Den rymmer bl.a. lunchrum och toaletter för hyresgäster i carportar

och varmgarage. Kontorsdelen är redan fullt uthyrd. Inflyttning planeras till januari 2026. Parallellt utförs markarbeten inför asfaltering 2026 och för det framtida huvudhuset. Piteå kommun asfalterar samtidigt Servicegatan och sätter upp ny gatubelysning.

Etapp 3 – Nästa steg

Huvudhuset blir ett modernt landmärke med fyra separata fastigheter och en gemensamhetsdel som skapar mötesplatser och samverkan. Projektet är färdig projekterat, alla tillstånd finns och området är byggklart. Byggstart sker när tre av fyra fastigheter är sålda eller när en större del av hela fastigheten är uthyrd.

Vi söker drivna entreprenörer som vill etablera sig i lokaler med hög standard, attraktivt läge och långsiktig värdeutveckling.

Vill du veta mer? Hör av dig för en personlig presentation eller besök www.violapark.se.

Huvudparterna i Viola Park

Anders Berglund Hansius och Maria Hansius från TripleE Holding AB är en av huvudparterna i Viola Park. 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 Viola Park är en.

Den andra huvudpartnern i Viola Park 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 Viola Park på ett tryggt och långsiktigt sätt. Vi ser fram emot att arbeta tillsammans med våra partners och för att göra Viola Park till ett lyckat projekt.



Fakta fastighet och byggnader

Fastigheten:

Fastigheten Klubbgården 2:8 i Piteå är ca 8 000 m² stor och ägs idag av TripleE Bygg AB som står bakom Viola Park. Huvudbyggnaden kommer att delas in i 4 egna fastigheter som tillhör en gemensam samfällighet.

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

Byggnader på tomten:

Huvudbyggnaden är ca 1700 m² stor, uppdelad i 4 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. Hyresgästen har möjlighet att anpassa lokalens utformning.

Varmgarage är drygt 1462 m² och delas in i 26 stycken på 56,25 m²/styck.

Service- och kontorsbyggnad är på 180 m².

Varje fastighet är på totalt 342 m²:

Huvudbyggnaden är indelad i 4 fastigheter, om vardera 342 m².

- 171 m² garage/förråd på nedre plan (ca 19 m djup och 9 m bred, takhöjd 5,1 m)
- 171 m² kontor på övre plan (19 m djup och 9 m bred)
- 27 m² terrass på övre plan, i sydvästläge (ca 3 m djup och 9 m bred).

Gemensamhetsyta på totalt 342 m²:

I mitten av huvudbyggnaden finns en gemensamhetsyta i två plan på 342 m² som alla hyresgäster i huvudbyggnaden kan använda och som ingår i hyran. 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.

- Gemensam 27 m² terrass på övre plan, i sydvästläge (ca 3 m djup och 9 m bred).

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 17,7 m.
- Varmgaragen är på 56,25 m²/styck 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.
- 12 st Carportar à 35 m²/styck.

Hög säkerhet:

Hela tomten är inhägnad och har två grindar med passersystem. Området skyddas med larm och kameraövervakning.

Uppvärmning, kyla, el och vatten

- Luftvärmepumpar och komfortkyla
- Varje fastighet kommer att ha egen mätning på elförbrukning och vatten.
- Elanslutning till varje fastighet: 63 A.

Övrigt

- Bra ljudisolering mellan fastigheter, går att anpassa efter önskemål och krav.
- Hög kvalitet på materialval i alla byggnader.
- Energisnålt hus, förberett för solceller.



Huvudfastighet och varmgarage

Inspirations- och exempelbilder

Stor asfalterad yta, 17,7 m mellan
huvudhus och varmgarage.



Varmgarage med vikportar.
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

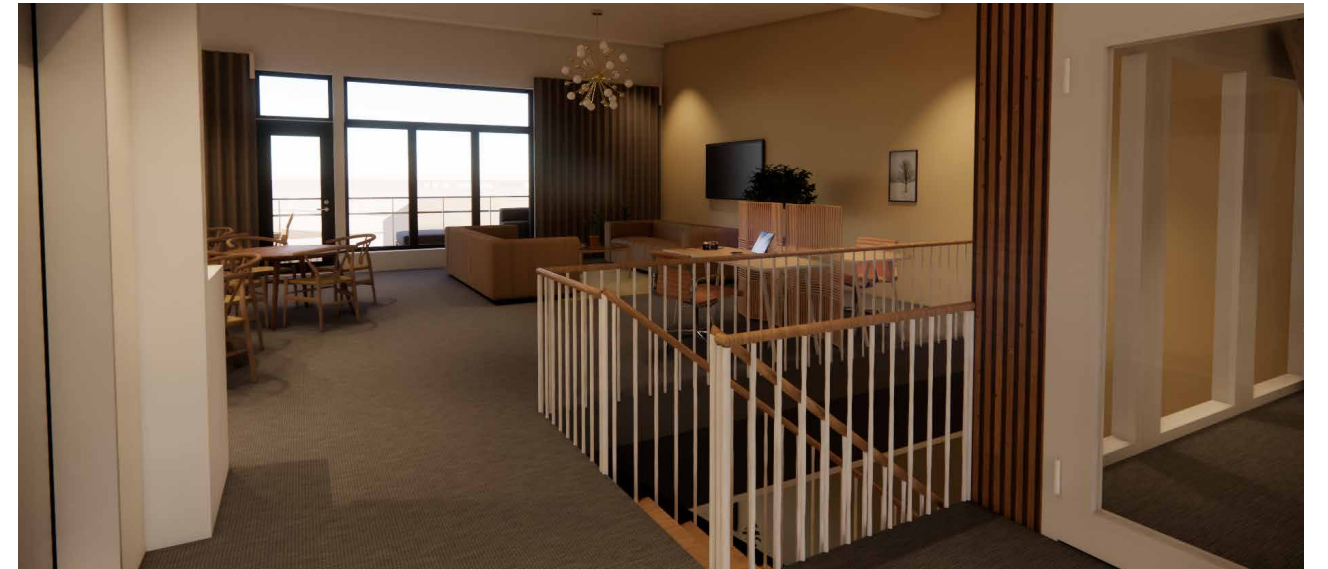
Inspirations- och exempelbilder.

Lokalen är förberedd med el, vatten och avlopp.

Kan även köpas helt inredd enligt förslag.



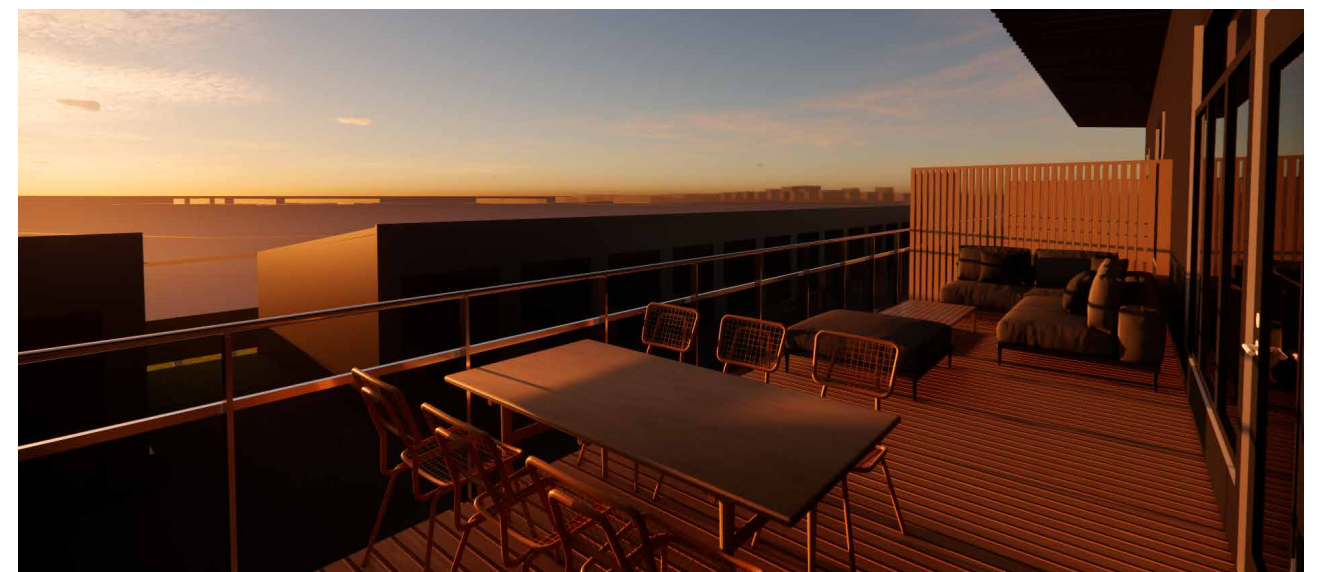
Exempel på möjlig planering av kontorslokal plan 2, sedd ovanifrån.



Exempel på möjlig planering av kontorslokal på plan 2. Takhöjd 4 meter.



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



Exempel på möjligt utnyttjande av terrass tillhörande kontorslokal på plan 2.

Kontorslokal och garage

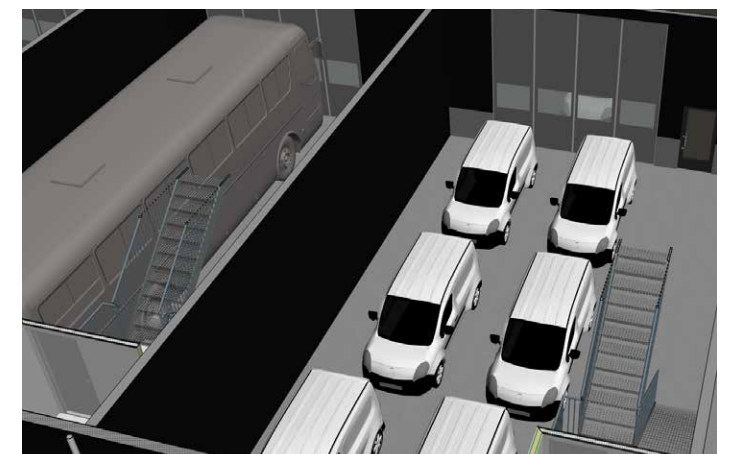
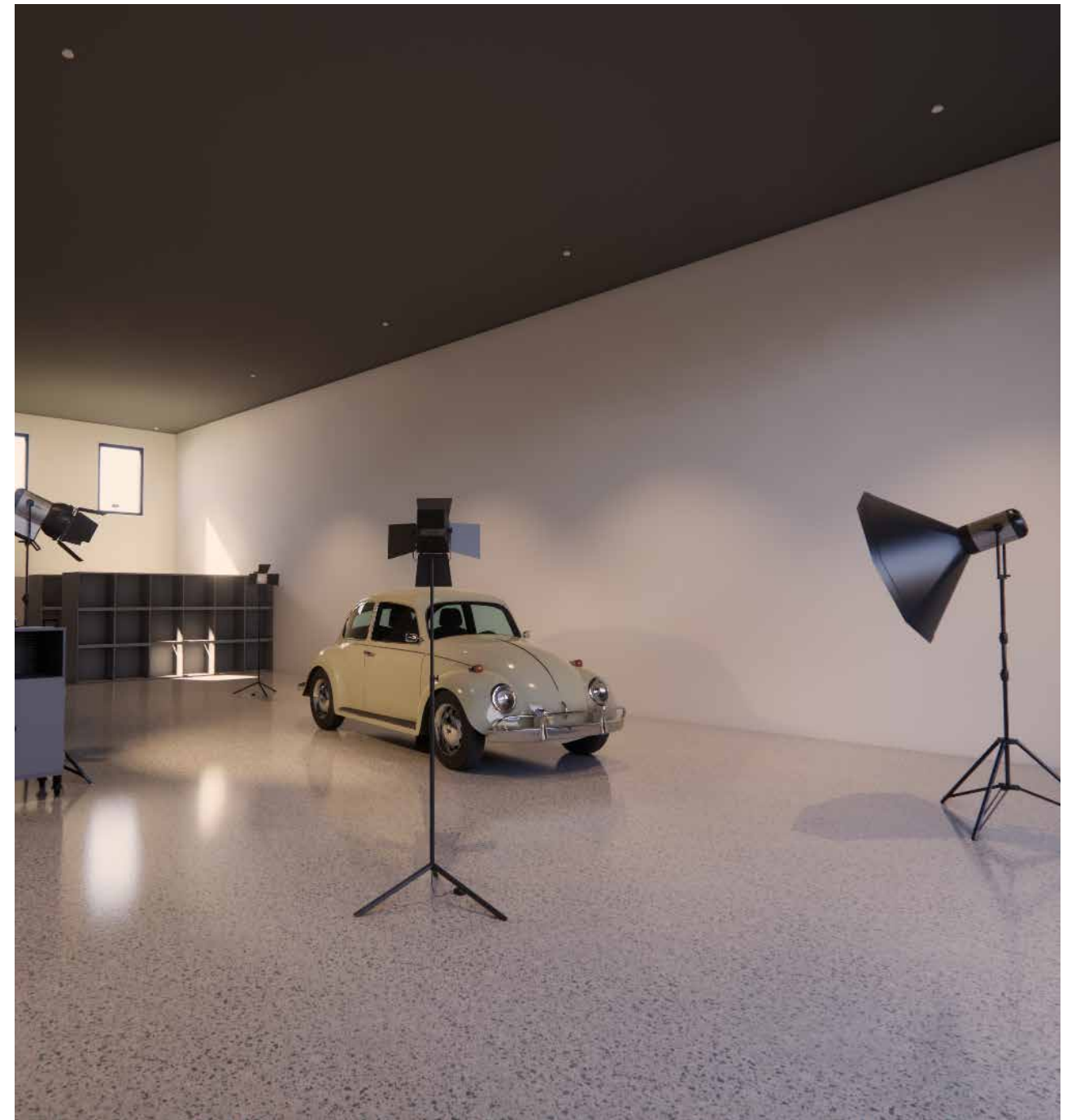
Inspirations- och exempelbilder



Alla fastigheter har
egen balkong (ca 3 x 9 m).



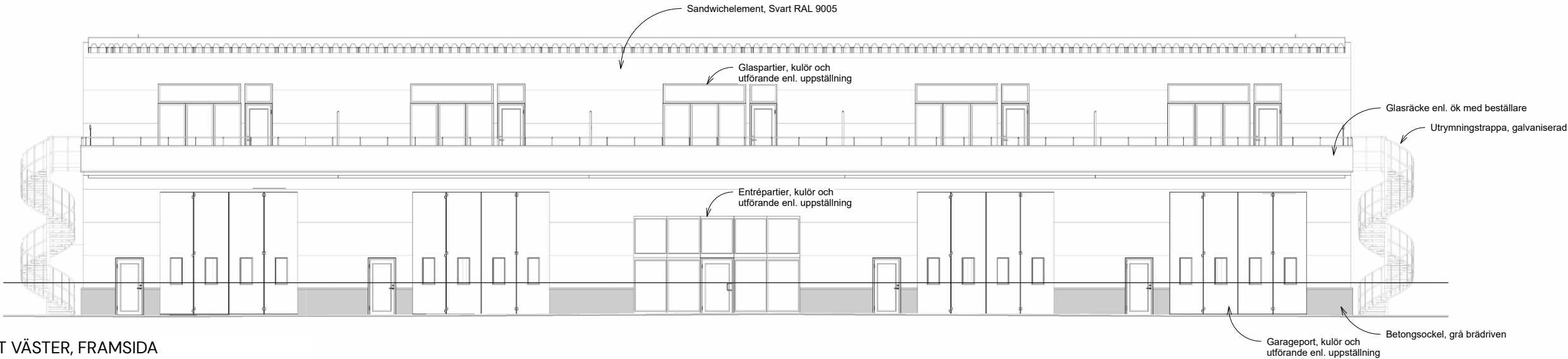
Genomskärning
av egen fastighet,
plan 1 och 2.



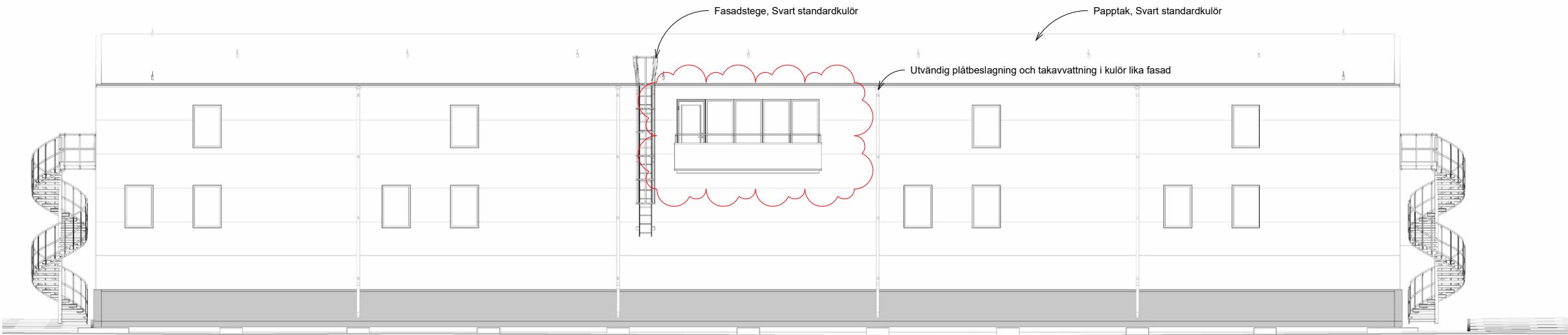
Exempelbilder på förråd/garage och dess användning (19 m djup, 9 m bred och 5,1 m hög).
Alla förråd/garage har golvbrunn och kopplad till oljeavskiljare.

Ritningar

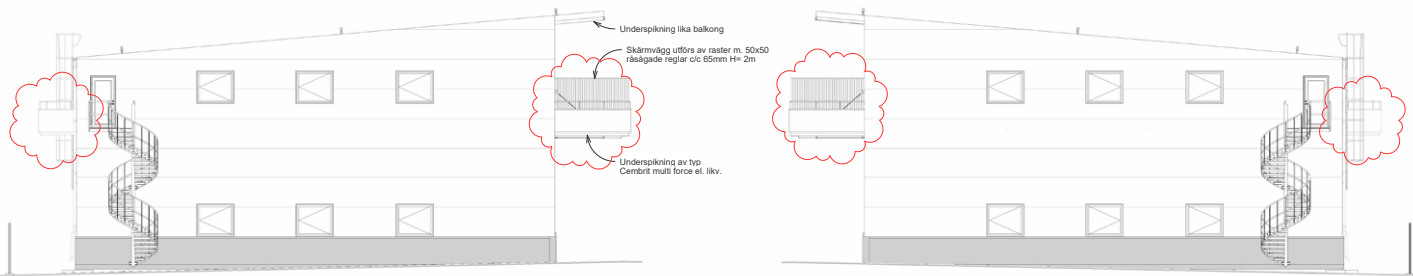
Huvudbyggnad, fram- och baksida + sidogavlar



FASAD MOT VÄSTER, FRAMSIDA

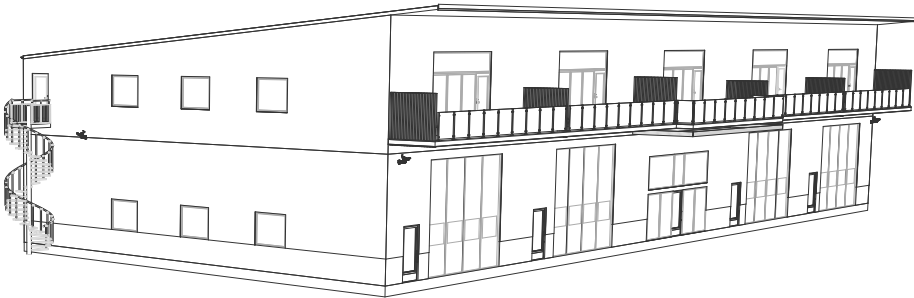


FASAD MOT ÖSTER, BAKSIDA



FASAD MOT NORR

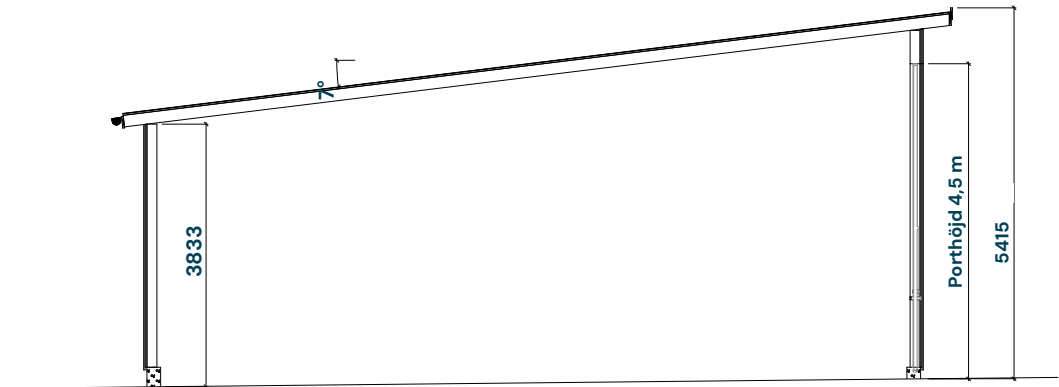
FASAD MOT SÖDER



PERSPEKTIVVY ENTÉFASAD

Ritningar

2 st Varmgarage om 13 platser, 26 totalt.
Varje varmgarage är 4,5x12,5 m = 56,25 m².

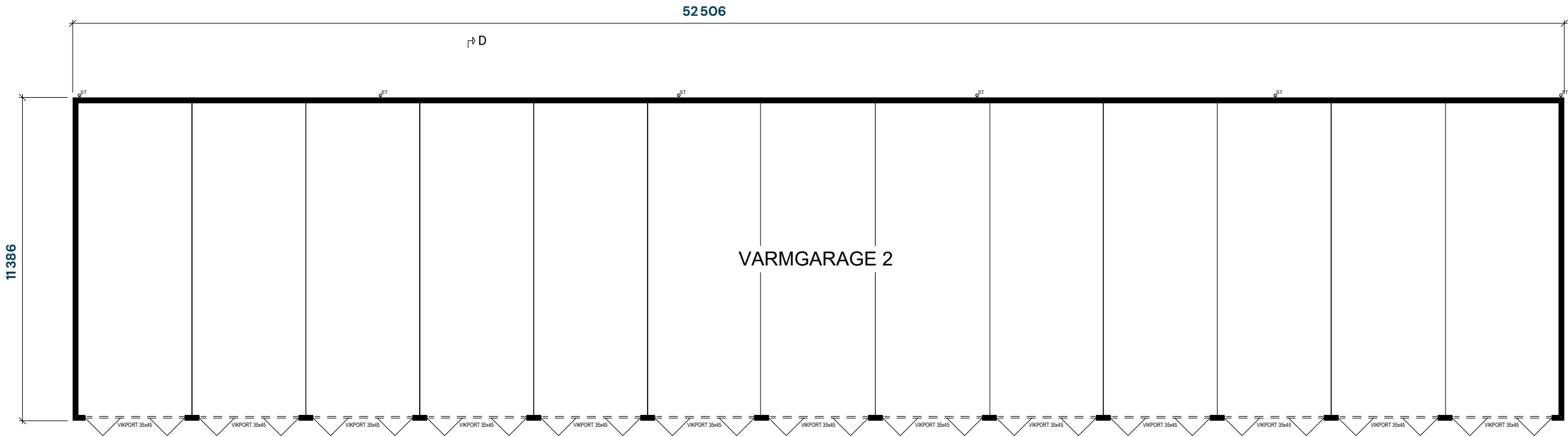


SIDOFASAD

SAMTLIGA KULÖRER OCH MATERIAL
LIKA HUVUDBYGGNAD



FASAD MOT FRAMSIDA



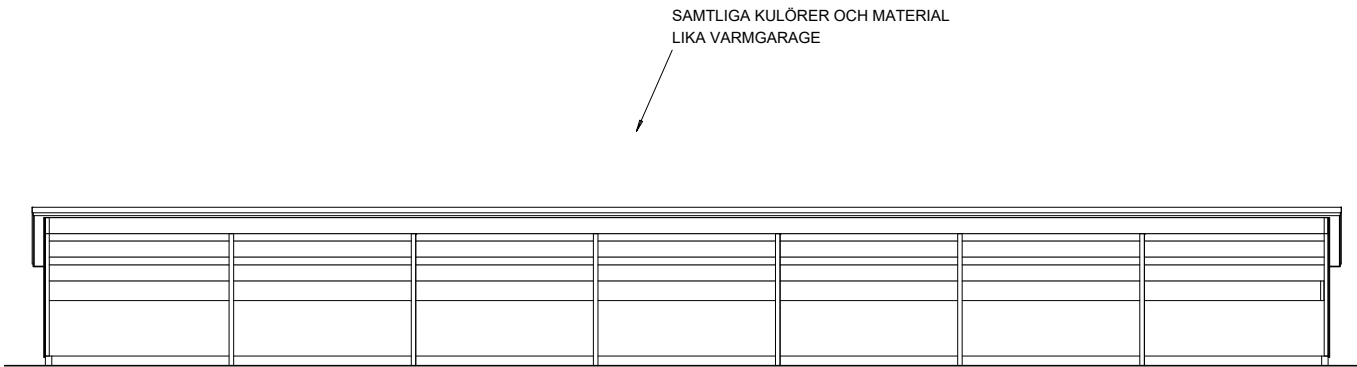
VARMGARAGE OVANIFRÅN, 13 PLATSER

Ritningar

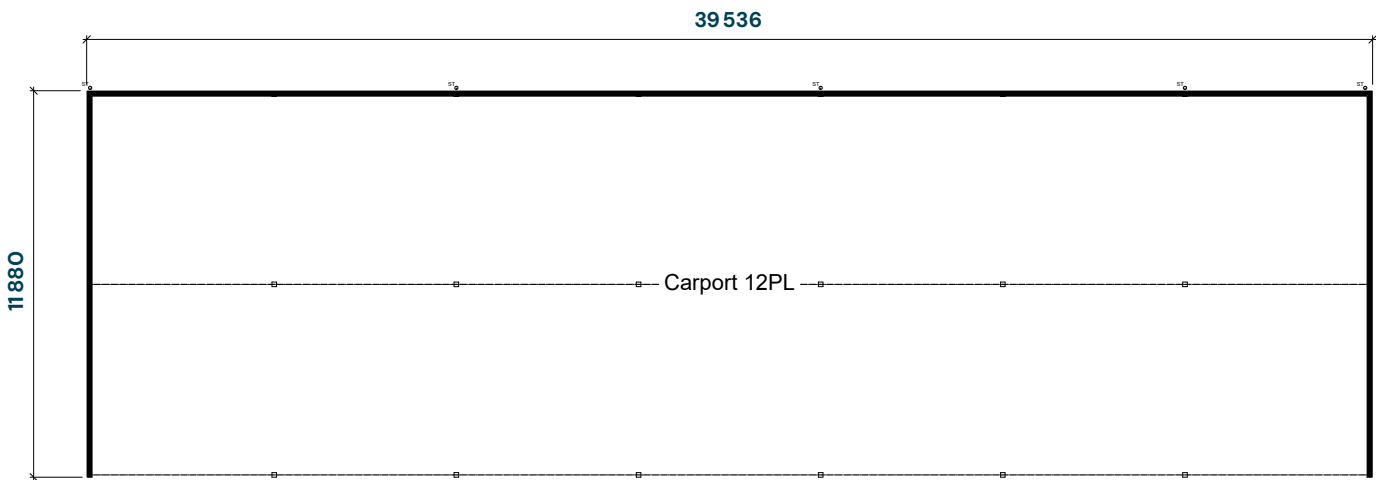
Carport om 12 platser.
Varje carport är 2,8x12,5 m = 35 m².



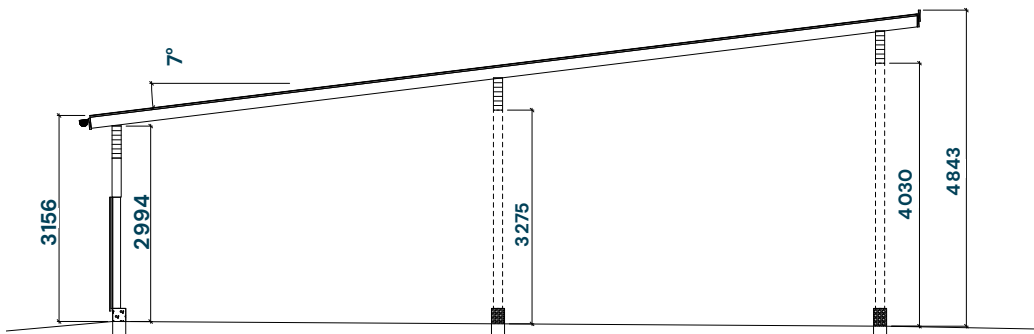
Carport med 12 platser.



FASAD MOT NORDOST

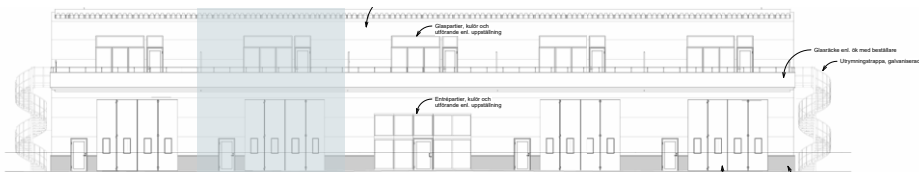


CARPORT OVANIFRÅN, MOT FRAMSIDA, 12 PLATSER



FASAD MOT SYDOST

Objektsbeskrivning för varje enskild fastighet



Exempel på lokal och kontor i huvudbyggnad som nedan presenteras.

PLAN 1

Lokalytan för bottenplan är 171 m² och har en öppen planlösning. Bredden på lokalen är 9 m och djupet på ytan är 19 m. Takhöjden är 5,1 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 171 m² plus en stor balkong på 27 m² som är belägen i sydvästläge.

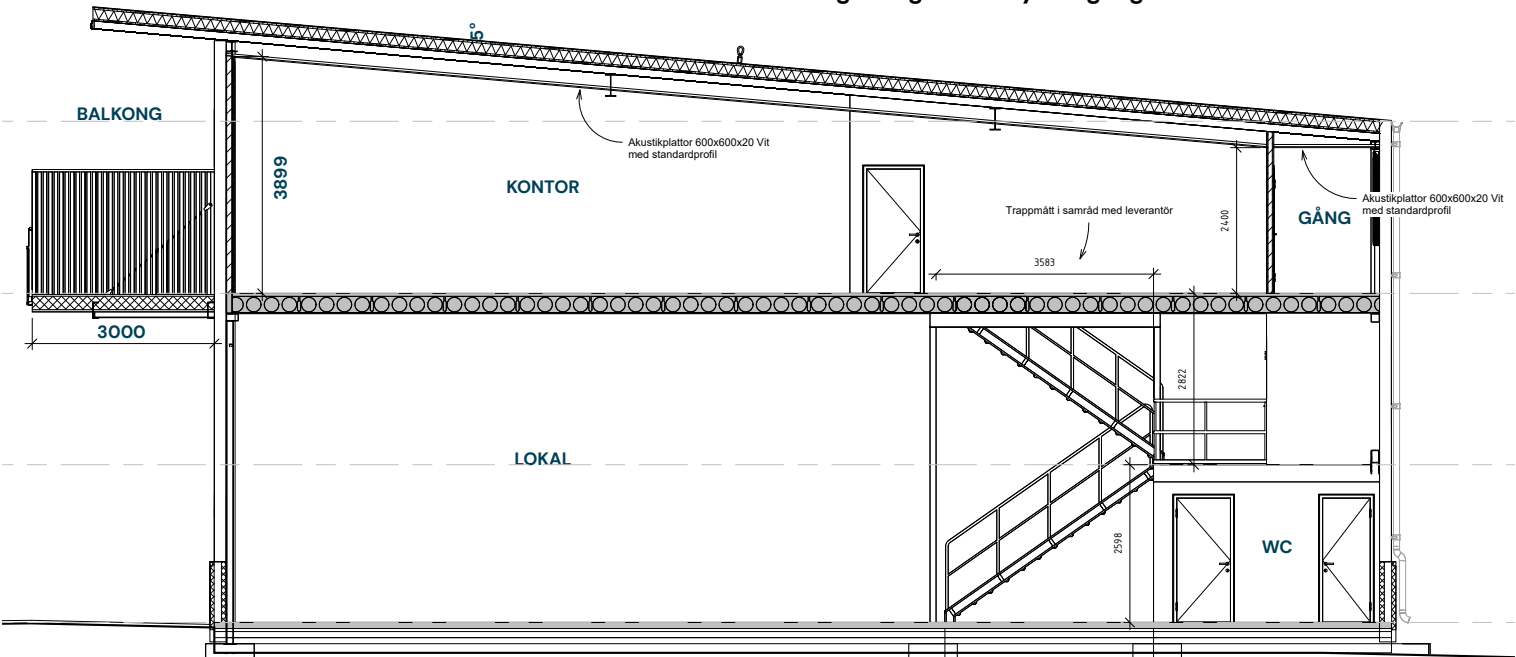
Kontorsdelen på övre plan kommer vara förberedd med el, vatten och avlopp.

Den öppna kontorsdelen är på 153 m² och kan individuellt anpassas efter behov. Takhöjden på det sluttande innertaket är väl tilltagen och börjar på 2,4 m och slutar på 4 m i takhöjd.

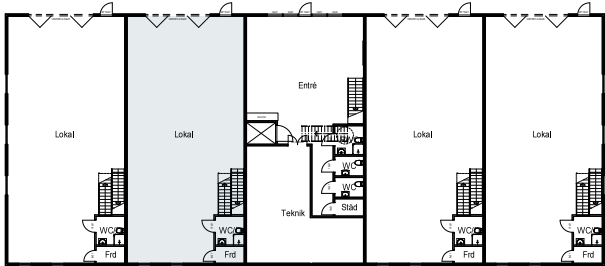
Det finns stora och höga glaspartier i anslutning till terrassen. Det finns möjlighet att ansluta till plan 2 via trappan från den egna garage/förrådsdelen eller via den gemensamma ytan i mitten på fastigheten. I den gemensamma ytan finns det, förutom en trappa, också en hiss. Framför den egna fastighetens 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.

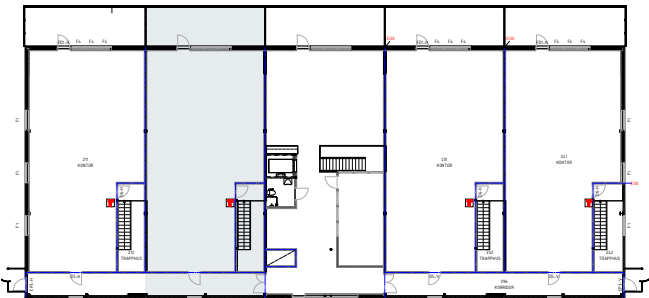
Eluttag och grundbelysning ingår.



Sektioner A-A, Lokaler



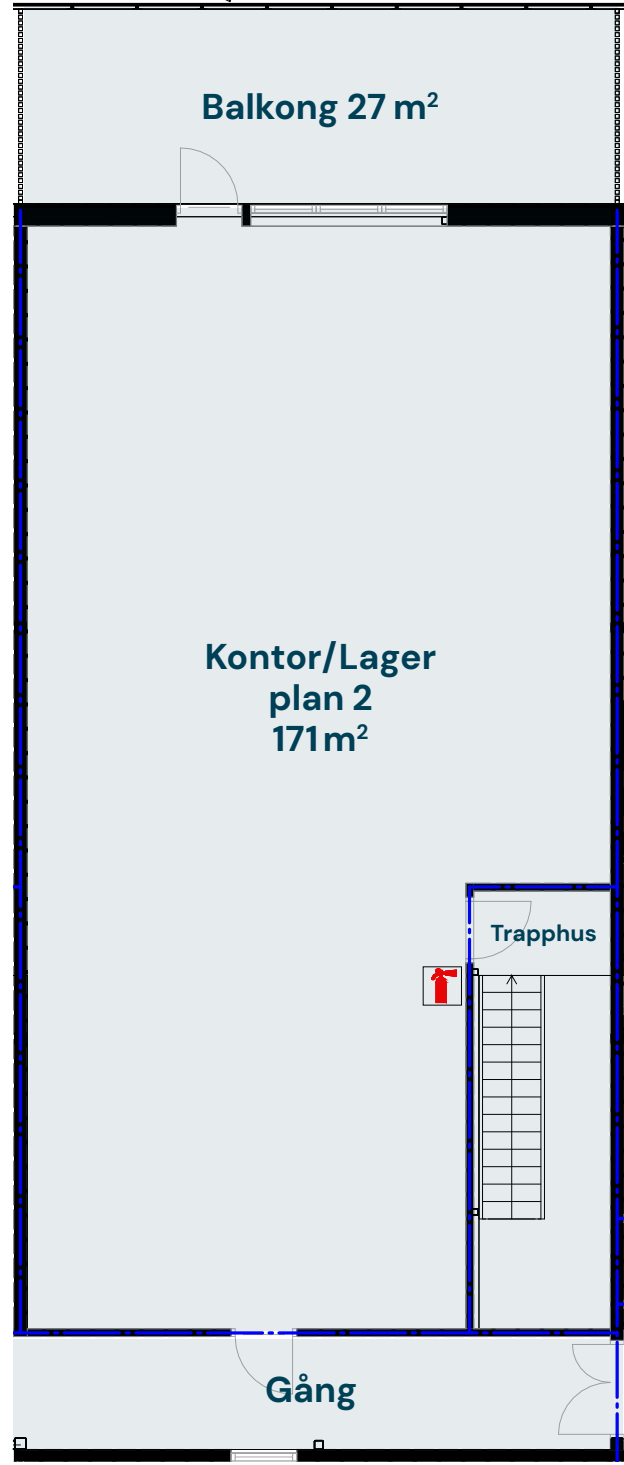
Huvudbyggnad, Garage/förråd, plan 1.



Huvudbyggnad, Kontor, plan 2.

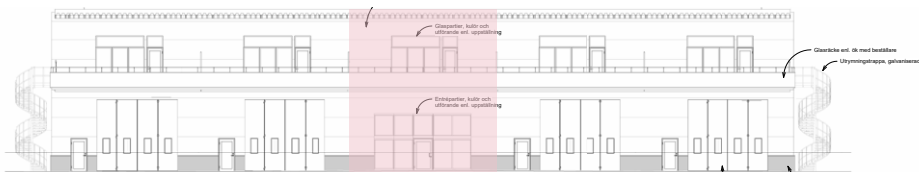


Garage/förråd inklusive toalett och dusch.



Kontorsdel med möjlig planering av ytan.

Objektsbeskrivning för gemensamhetsyta



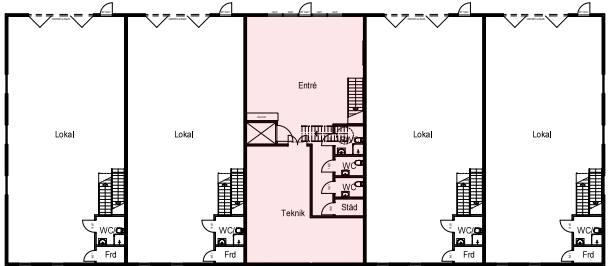
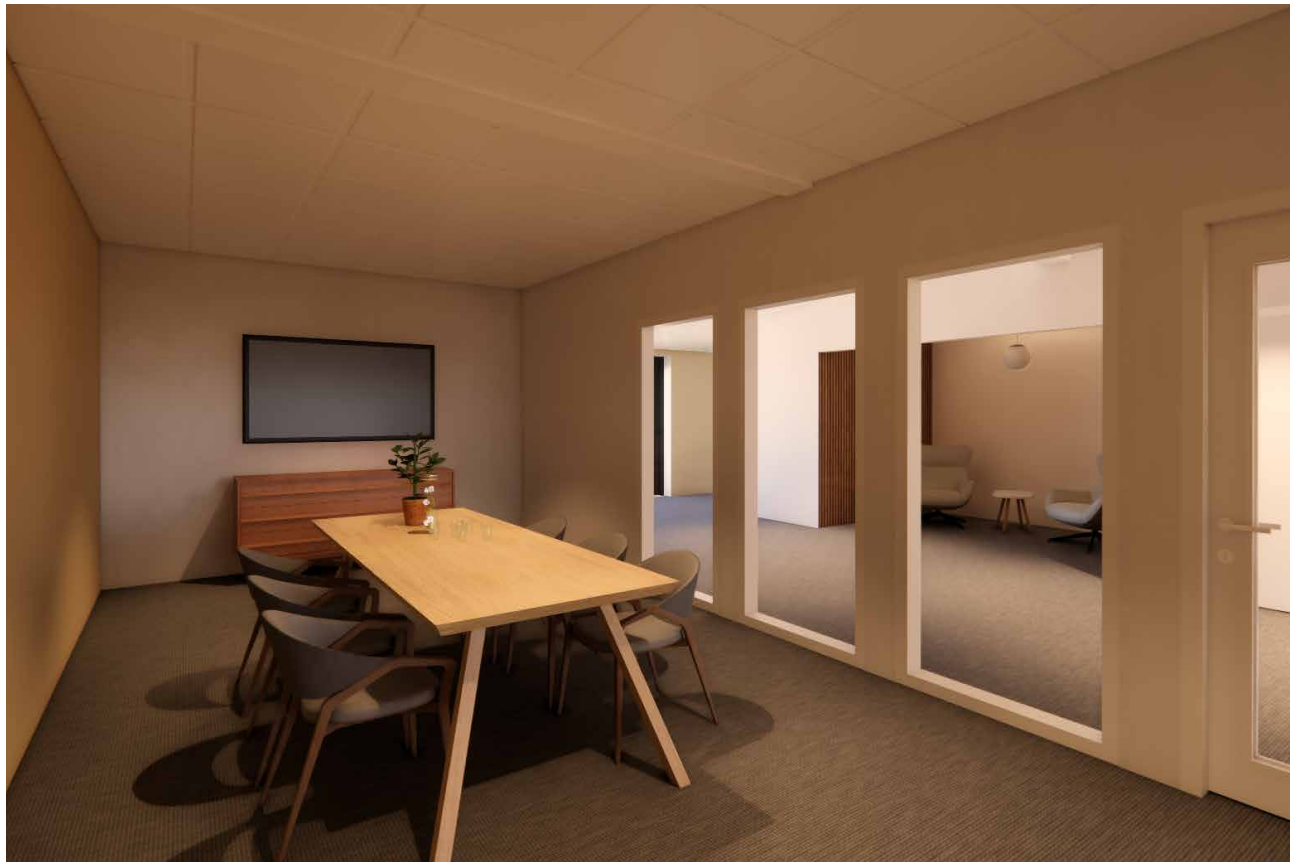
Exempel på lokal och kontor i huvudbyggnad som nedan presenteras.

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.

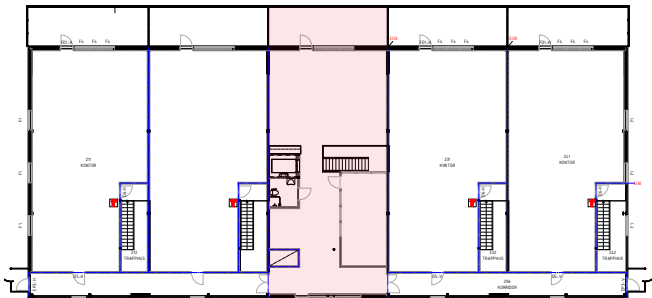
På plan 1 finns en välkomnande entré som leder till våra gemensamhetsytor. Här finns allt du behöver för att driva din verksamhet, oavsett om du behöver en plats att ta en snabb paus eller en plats att hålla viktiga möten.

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

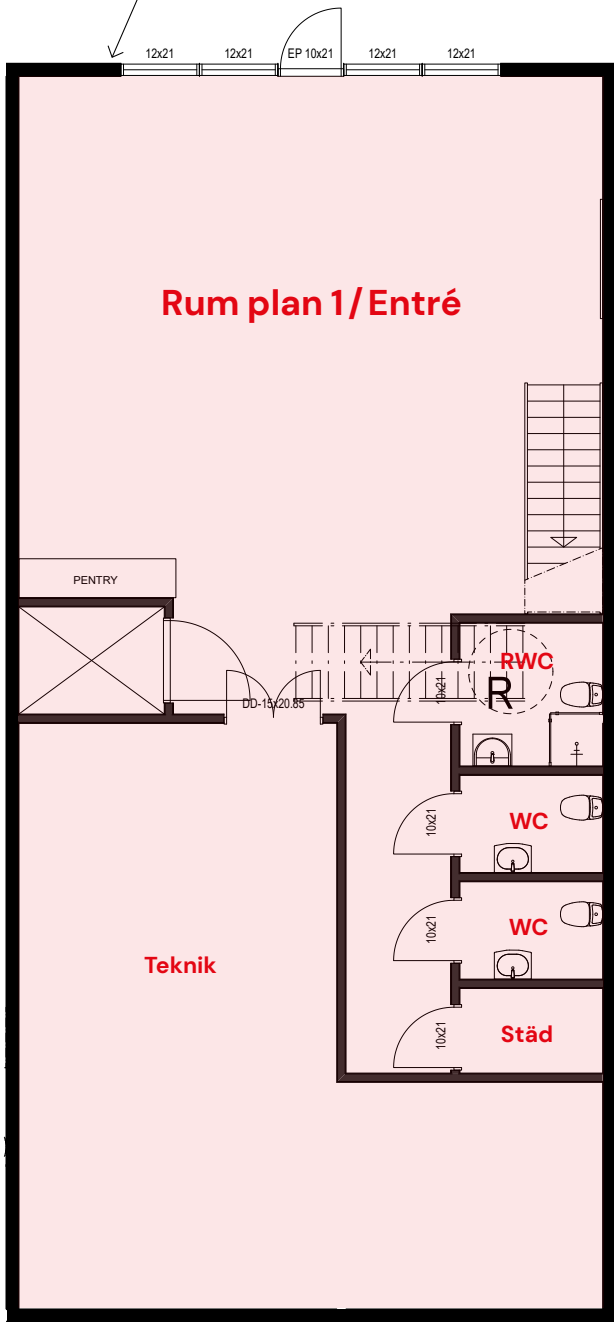
Vi har två fina konferenslokaler. Båda lokalerna är välutrustade med modern teknologi.



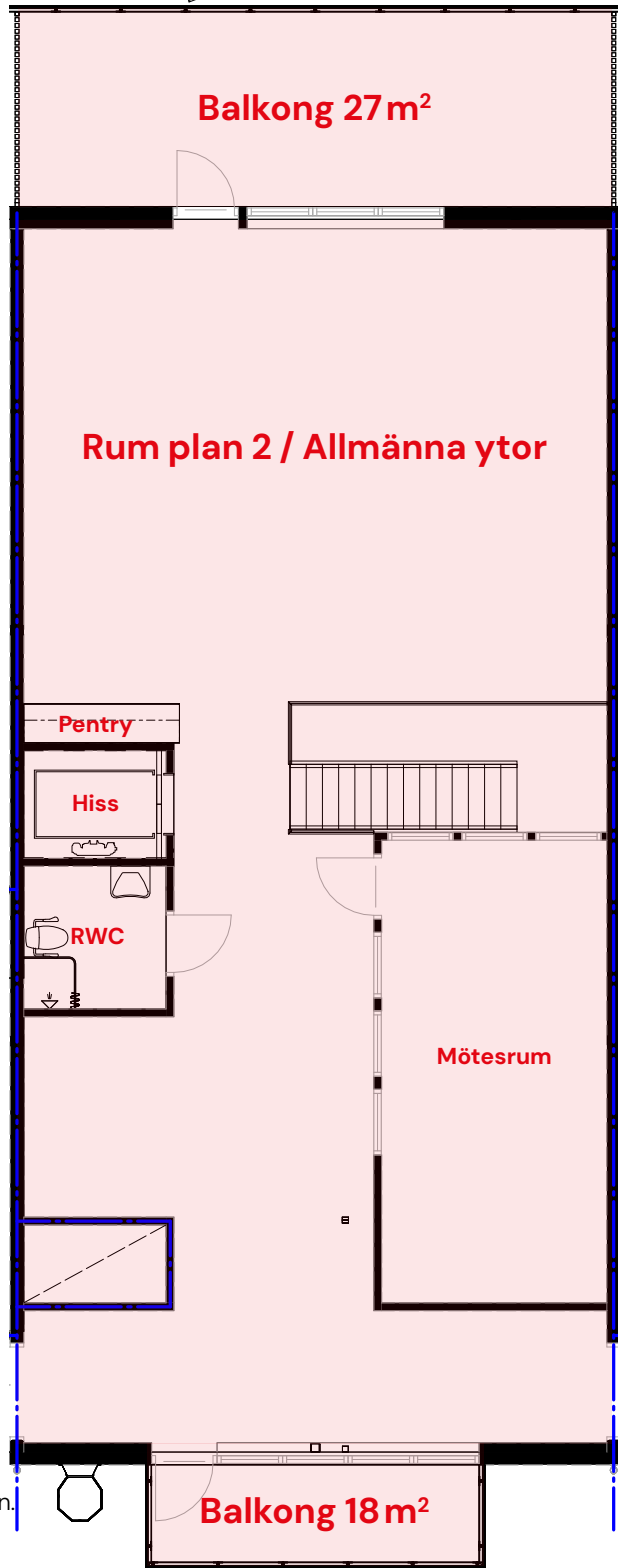
Huvudbyggnad, Entré/Mittsektion, plan 1.



Huvudbyggnad, Entré/Mittsektion, plan 2.



Förslag på gemensamhetsytor i två plan i mitten av fastigheten.



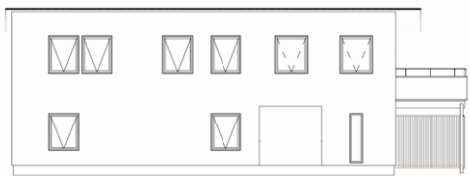
Balkong 27 m²

Rum plan 2 / Allmänna ytor

Mötesrum

Balkong 18 m²

Objektsbeskrivning för service- och kontorsbyggnad



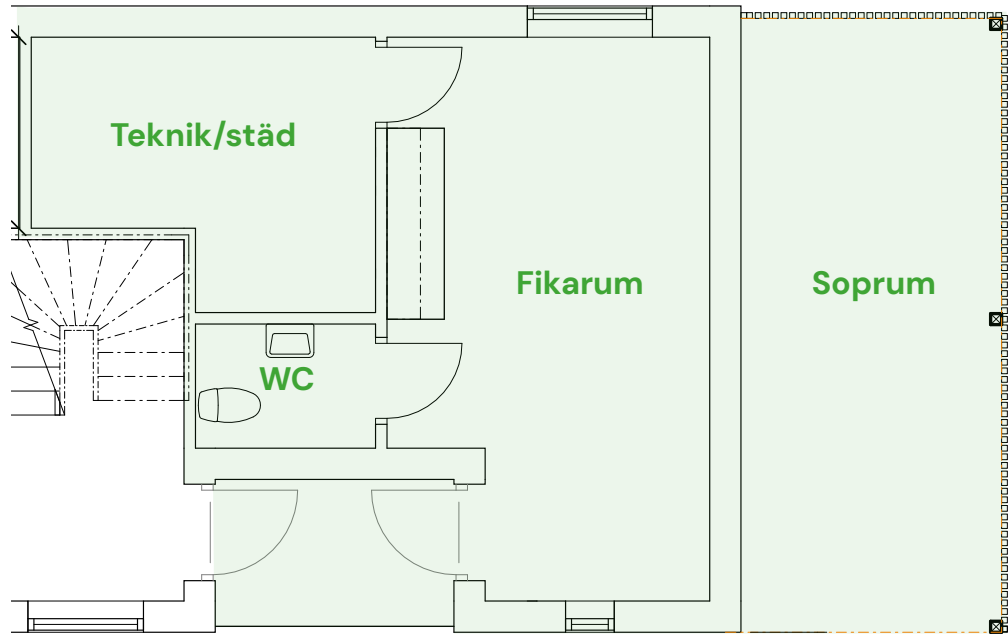
Ritningsöversikt på Service- och kontorsbyggnad...

Under september 2025 påbörjades bygget av ett nytt kontors- och servicehus i Viola Park. Byggnaden färdigställs i januari 2026 och blir en viktig knutpunkt för både hyresgäster och besökare. Här skapas moderna utrymmen som fika- och lunchrum samt toaletter, särskilt anpassade för

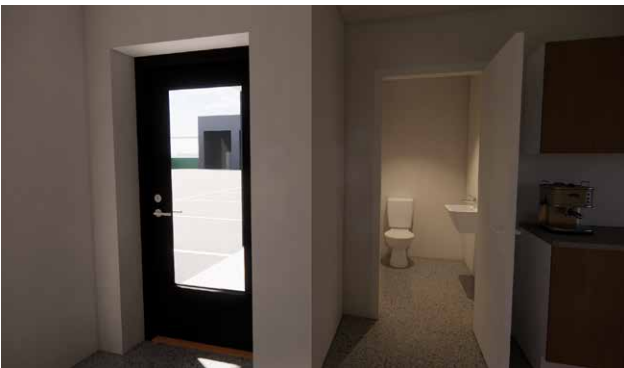
de som hyr varmgarage och carportar i området. Kontorsytorna, som håller **mycket hög standard**, är redan fullt uthyrda till ett expansivt företag inom **influencermarknaden** – ett tydligt bevis på områdets attraktionskraft och potential för framtida etableringar.



Service- och kontorsbyggnaden sedd i olika vinklar på området.



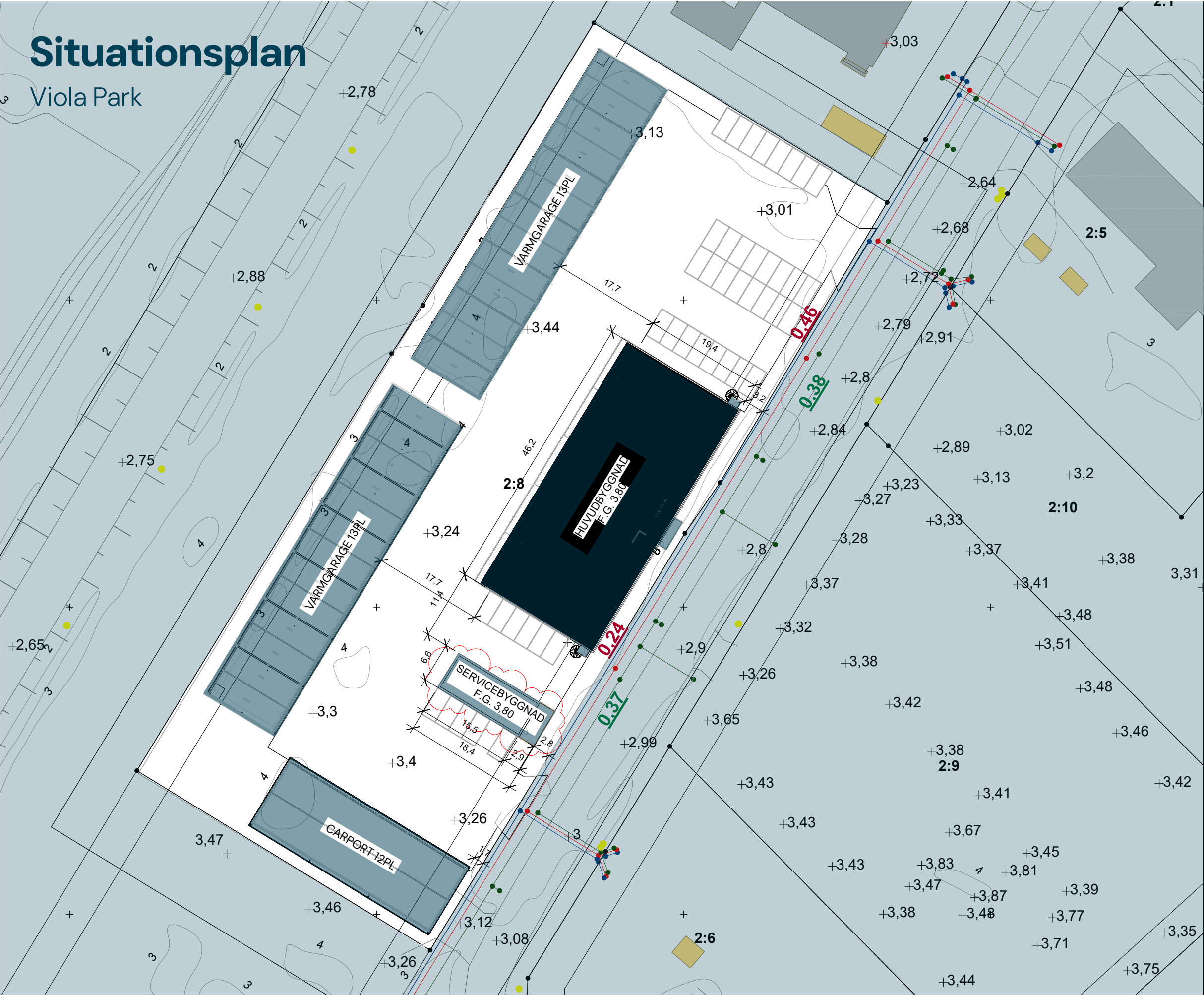
Ritning som visar gemensamhetsutrymmen för de som hyr varmgarage och carportar.



Service- och kontorsbyggnaden sedd från infart plus exempelbilder på wc och fikarum.

Situationsplan

Viola Park



Tidsplan för Viola Park

Viola Park utvecklas stegvis i tre etapper – varje fas utformad för att skapa mervärde och långsiktig attraktivitet för både företag och besökare.

- **Etapp 1 – Färdigställd oktober 2024.**

Staket, grindar, kameraövervakning, 26 varmgarage och 12 carportar. Samtliga carportar är uthyrda och majoriteten av varmgaragen har redan fått hyresgäster.

- **Etapp 2 – Service- och kontorsbyggnad (klar januari 2026).**

Bygget påbörjades september 2025 och kommer att innehålla lunch- och fikarum samt toaletter för hyresgäster i varmgarage och carportar. Kontorsytorna, som håller hög standard, är redan fullt uthyrda till ett expansivt företag inom influencer marknaden – en stark signal om områdets attraktionskraft.

- **Etapp 3 – Huvudbyggnaden.**

Nästa stora steg blir ett modernt landmärke med fyra separata fastigheter och en gemensamhetsdel som skapar naturliga mötesplatser och samverkansmöjligheter. Projektet är färdigprojekterat och byggklart – start sker när tre av de fyra fastigheterna är sålda eller när en större del av hela fastigheten är uthyrd på långsiktiga kontrakt.

Viola Park är mer än lokaler – det är en företagsmiljö där entreprenörer kan växa, utvecklas och vara med och forma framtidens affärskluster i Piteå.



För mer information

Kontakt: Anders Berglund Hansius

Mobilnr: 070-349 29 21

E-post: anders.berglund.hansius@triplee.se

I samarbete med Fastighetsbyrån i Piteå

Kontakt: Stefan Bergstedt

Kontor: 0911-23 01 01

Mobilnr: 070-282 51 32

E-post: stefan.bergstedt@fastighetsbyran.se

Viola Park

Servicegatan 4, 941 51 Piteå, Sverige