



Lerstenen.

"Lokalt och Långsiktigt"

Intresseanmälan om tilldelning av mark inom
kv Guldskrinet

2017-03-31



Intresseanmälan om tilldelning av mark inom kv Guldskrinet

Fastighetsbolaget Lerstene n vill med denna ansökan visa intresse att utveckla och bebygga bostadsområdet inom kvarteret Guldskrinet på Haga i Umeå. Lerstene n avser att efter markförvärv bebygga marken med hyresrätter och/eller trygghetsbostäder för långsiktig förvaltning i egen regi.

Sökande

Lerstene n är det gemensamma namnet på en grupp fastighetsbolag som är verksamt främst i Umeå.

Sökande är Lerstene n Invest AB, org nr 556863-1682. Lerstene n Invest AB är holdingbolag i Lerstene ns bostadskoncern, och formell huvudägare ägare till den fastighetsportfölj som vi nedan benämner "Lerstene n".

Vår avsikt är att i samband med förvärv av mark och innan byggnation, starta ett nytt helägt dotterbolag till Lerstene n Invest AB, som blir ägare till den nya fastigheten.

Detta är mycket vanligt i branschen och Lerstene n Invest AB kommer garantera fullföljandet av markanvisningsavtalet fullt ut för det egna dotterbolagets räkning.

Ekonomi

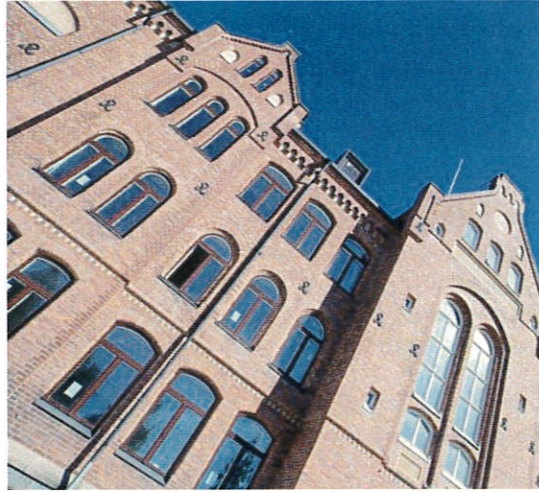
Lerstene n prognostiserar med en omsättning för 2017 på ca 225 mkr. Det totala marknadsvärdet uppgår till ca 3,1 mdr med en belåningsgrad som idag understiger 60%. Bolaget står således på en mycket stabil finansiell grund och har med egen kassa och krediter i bank möjlighet att investera stora belopp på Umeås fastighetsmarknad. Årsredovisning 2015 för Lerstene n Invest AB framgår av **Bilaga 1**, samt utkast till Årsredovisning 2016 framgår av **Bilaga 2**. Det noteras att Lerstene n Invest AB inte är skyldig till att upprätta koncernredovisning och det är därför svårt att med endast årsredovisningen läsa av Lerstene ns verkliga ekonomiska status och därmed dess verksamhetsomfattning. Av den anledningen bilägger vi Lerstene ns koncernstruktur i **Bilaga 3**. Skatteverkets blankett SKV 4820, **Bilaga 4**.

Bolagsinformation

Lerstene n Invest AB, org.nr 556863–1682 Storgatan 28J, 903 21 Umeå

Firmatecknare: Lars Sällström

Kontakt lars.sallstrom@lerstene n.se 070 522 08 57



Lerstenen – lokalt och långsiktigt

Familjeföretaget Lerstenen har verkat på fastighetsmarknaden sedan 1992. Genom ett fokus på långsiktighet och goda samarbeten är vi i dag en av de största aktörerna i Umeå, med ett brett utbud av hyresrätter och företagslokaler.

Affärsidé

Lerstenens affärsidé är att långsiktigt utveckla, äga och förvalta hyresbostäder och verksamhetslokaler. Vårt kontor finns i Umeå vilket innebär att vi är tillgängliga för våra kunder. Vi har även ett mindre bestånd i Örnsköldsvik och kommer inom kort göra vår första investering i expansiva Luleå.

Vi har ett rättvist och ansvarstagande kösystem med en lättförståelig hemsida där alla är välkomna att registrera sig. All teknisk och ekonomisk förvaltning hanteras av egen personal.

Lerstenen ägs och drivs av familjen Sällström, tillsammans med Forspro AB (Peter Forsberg) och NickBack AB (Nicklas Bäckström) som stora delägare.



Lerstenen ger tillväxt i Umeå

Sedan starten på 90-talet har vi expanderat stadigt genom att satsa på utvecklande byggprojekt och samarbeten. I dag har vi därför ett brett utbud med 1 250 hyresrätter och nästan 120 000 kvm kommersiell yta.

Utveckling och tillväxt i Umeå är den röda tråd som löper genom de projekt vi driver och de samarbeten vi initierar. Eftersom vi varit verksamma i Umeå länge präglas företaget av ett starkt engagemang för stadens framtid. Exempelvis förvärvade vi 2012 Umestan Företagspark, som ligger strax norr om centrala Umeå intill gamla E4:an. Vi gör nu stora investeringar i området, med ett syfte att öka dess attraktionskraft och för att skapa bättre förutsättningar för våra hyresgäster.

Även de gånger vi verkar utanför Umeå är det utveckling och tillväxt som präglar våra projekt. Några exempel är toppmoderna Elite Hotel Plaza i Örnsköldsvik som invigdes 2013, samt vår nya satsning på hyresrätter på Kronandalen i Luleå.

Långsiktighet och Hyresrätten i centrum

Långsiktighet har alltid varit en grundpelare i vår verksamhet. Vår position i dag som ett av Umeås största fastighetsföretag har vi nått genom ett ägandeskap som ansvarsfullt och stabilt utvecklat både fastigheterna och företaget sedan starten.

Nyproduktion av hyresrätter har pågått mer eller mindre kontinuerligt sedan 1992 och per dags dato har närmare 700 hyreslägenheter producerats, inklusive det senast påbörjade Logen/Kärven projektet Väst på stan.

De flesta nybyggnadsprojekten har helt utvecklats genom Lerstenens försorg, dvs. förvärv av mark, framtagande av detaljplan samt byggnation. Vissa projekt har tillkommit via markanvisning från Umeå kommun, t.ex Slöjan och Lyckoslanten på Tomtebo samt Jongärden Väst på stan.

I dessa projekt har detaljplanen varit klar och Lerstenen har genomfört projekten helt efter planföresättningar.

I ett par fall har kommunen haft som förutsättning för marktilldelning att ett antal lägenheter skall upplåtas till kommunen som gruppbestäder.

Erfarenheten från sådana gruppbestäder har varit både givande och positivt.

Vi ser således inget hinder för ett fortsatt sådant samarbete mellan Lerstenen och Umeå Kommun.

Strategi och koppling till Umeå kommun

Lerstenens framtidsstrategi bygger på lokalt engagemang och långsiktighet. Mer konkret vill vi tydliggöra att den fortsatta utvecklingen och bolagets tillväxt skall ske genom egen utveckling av nya hyresrätter, som vi avser förvalta i egen regi över lång tid. Lerstenen har kapacitet att påbörja byggnation av minst 150 lägenheter per år. Skulle möjlighet ges kan denna siffra säkert ökas en hel del

För att Lerstenen skall uppnå en nyproduktion av hyresrätter i önskad omfattning är det av största vikt att framtida projekt tillkommer från kommunens bostadsprogram, dvs. projekt där kommunen tagit fram detaljplan och lagt grunderna för det faktiska utförandet. Lerstenen kommer säkerligen även att fortsätta att utveckla egna projekt där privat mark köps upp och detaljplaner tas fram i "Lerstenens egen regi". Sådana projekt är förutom att de blir dyrare ytterst tidskrävande och det finns inte möjlighet att uppnå Lerstenens ambition med nyproduktion av hyreslägenheter utan att en stor andel kommer via kommunens markanvisningar.



Kv, Ekan, Haga



Jongärdan



Kärven/Logen



Kronan

Referensprojekt

Vi presenterar tre olika referensprojekt med tre olika förutsättningar vad gäller planering och genomförande. Två av projekten ligger i Umeå och ett är ett beslutat men ännu inte genomfört projekt i Luleå. Projekten presenteras närmare i Bilaga 5-7

Jongärdan 1, Umeå Kommun

Kvarteret tilldelades Lerstene 2013 efter att Bostaden valde att prioritera annat projekt och lämnade ifrån sig sin tilldelning. Lerstene tog över en färdig detaljplan med en byggrätt på 8 900 kvm. 119 hyresrätter är byggda varav 10 lägenheter disponeras för gruppboende vilket var en förutsättning i markanvisningsavtalet.

Ytterligare information om Jongärdan 1, se **Bilaga 5**

Kärven 7 & Logen 18, Umeå Kommun

Detta kvarter ligger Väst på stan vid Ängesvägen/Prinsgatan och är för många år känt som den så kallade Pettersonstomten. Lerstene köpte tomten av privata ägare och har tagit initiativ till en ny detaljplan för området, med fokus på förtätning, som nu även omfattar den närliggande ICA butiken. Projektet med detaljplanens genomförande är ett exempel på nära samarbete mellan Lerstene tillsammans med Kommunens detaljplanehandläggare samt ytterligare en byggherre, där exploatering, hushöjder samt alla andra förutsättningar noggrant tagits fram tillsammans. Det kan noteras att trots att tomteköpet efter budgivning blev

högt och kalkylen för hyresrätter är ansträngd så genomför Lerstene ändå sin strategi att bygga hyresrätter på tomten.

Ytterligare information om Kärven 7 & Logen 18, se **Bilaga 6**

Kv Kronan 1, Luleå Kommun

Lerstene har efter en förslagstävling tillsammans med fem andra exploatörer blivit utvalda att genomföra projektet. I detta projekt där detaljplanen beräknas bli antagen under tidig sommar har alla exploatörer aktivt deltagit vid all planering. Åtskilliga planerings- och redovisningsmöten har legat till grund för det utförande som nu kommer att genomföras.

Planeringen av Lerstene's projekt är så långt gånget vad gäller utformning, val av materiel mm att bygglov förmodligen kan ges omedelbart efter lagakraftvunnen detaljplan. Ett omfattande arbete har handlat om samverkan vad gäller till exempel gemensamt parkeringshus, gårdsmiljö samt centrumutformning.

Ytterligare information om Kronan i Luleå, se **Bilaga 7**



Företagets målsättning avseende projektets innehåll

Lerstene ansöker genom detta dokument om marktilldelning i Kv Guldskrinet. I första hand önskar *Lerstene* en tilldelning på ca 50% av Guldskrinets totala byggrätt.

Önskemål om tilldelning

Ambitionen och önskemålet är att ca hälften av tilldelad byggrätt skall nyttjas för uppförande av ca 100 hyreslägenheter medan den andra hälften skall nyttjas för uppförande av minst lika många bostäder för trygghetsboende.

Trygghetsboende

Lerstene har under en period planerat att starta upp en verksamhet som utvecklar olika former av trygghets- och seniorboende. Ambitionen är att de närmaste åren genomföra en stor satsning på denna verksamhet som vi tror mycket på. Detta omfattar planering, genomförande och drift av den faktiska verksamheten. Vi presenterar bakgrundsidé och även förutsättningar för våra tankar kring Trygghetsboende närmare i **Bilaga 8**.

Områdets vision

Projektets förutsättning anger att det skall byggas totalt ca 400 lägenheter inom planområdet. Högre bebyggelse planeras i bakkant mot berget och lägre bebyggelse i framkant mot Rothoffsvägen. Exakt exploatering, bygghöjder etc kommer att

fastställas vid detaljplanens slutliga utformning. Oavsett i hur många delar kommunen väljer att dela upp marktilldelningen så anser vi att projektet skall utformas med en sammanhållen arkitektonisk karaktär.

Gestaltning

Området drar nytta av skogen och berget i bakkant och behöver anpassas till den lägre bebyggelsen i framkant vid Rothoffsvägen. Vi tänker använda skogen och naturen i kombination med en stadsmässig karaktär som inspiration för den arkitektoniska utformningen. Eftersom det övriga området inte har så hög byggnation så vill vi ha en mjuk övergång mellan det nya och befintliga. Att högre byggnader reser sig mot skogens höjd men också öppnar upp och bjuder in till mötet med naturen. En stadsmässighet med innergårdar som tar bort buller från trafik. Balkonger som ligger i attraktiva lägen så långt det är möjligt. Vi vill jobba med hållbara och gedigna material såsom tegel och trä. Det finns en tradition i dessa material som inte går ur tiden. Eftersom kvarteret just heter guldskrinet så vill vi gärna använda inslag av mässing- och

guldinspiration i detaljer som vi tror ger mervärde till området. Kopplingen till att stora delar av Haga växte fram på 50-talet och mässing tycker vi ger ett fint möte mellan det nya och det gamla. Att kombinera modern och spännande arkitektur med intressanta gårdsmiljöer och en elegans som tilltalar Umeåborna är vårt uppdrag tycker vi.

Gårdsmiljön

Denna del av Haga omges av rekreatiomsområden och sportanläggningar, vilket vi ser som en stor fördel och tar gärna in inspiration av detta i form av användbara och lustfyllda inslag i gårdsmiljön.

Barn och ungdomar ska känna lust att vistas på innergårdens gemensamma ytor och vilja spendera tid där. Det sociala mötet är väldigt viktigt med möten och familjär trivsel kring grillplats och lekyta. Detta möter vi upp med lugnare platser där stillhet och vila kan få råda. Allt i en väl balanserad harmoni.

Vi ser ett samarbete med gemensamma ytor för hela området som en viktig och intressant utmaning mellan alla aktörer.

Kanske finns det intressen som sträcker sig över gränserna och som blir positiva för Umeåborna

Varför inte ge möjlighet att lägga ett skidspår genom området de gånger en tävling hamnar i Umeå.

Lägenheterna

Vi vill bygga framtidens bostäder som håller för generationer. Vi tror på att bygga i varierade storlekar om 1:or till 4:or då det genererar en större mångfald, ökad trygghet och ger plats för alla Umeåbor.

Lerstenen lägger mycket energi på funktionella planlösningar och extra krut på de små detaljerna som höjer standard och trevnad. Detta kan intygas av de arkitekter vi samarbetat med. Vi använder hållbara material såsom klinker i hall och badrum och parkett i alla rum. Köken har vitvaror som ligger över standard.

Trapphuset är det första man möter i ett hus och anger ofta nivån på husets karaktär och kvalitet. Vi lägger därför stor möda på trapphusens utformning. Tvättstugorna ska vara ljusa, lättillgängliga och trygga.

Miljö

Lerstenen bygger alltid energieffektiva hus och följer de riktlinjer som finns på marknaden. Vi ser gärna att husen på Guldskrinet uppförs som lågenergihus.



Arkitektonisk gestaltning i några ledord

Ljus och genomsikt – Bebyggelse med skog och rekreation i bakkant som möter staden i rörelse

Funktionellt och lätt – Genomtänkta planlösningar och trivsamma gemensamma ytor

Kontemplation i urban miljö – Rum för stillhet och återhämtning i en värld som rullar snabbt

Aktivitet och rörelse – Platser att mötas för ökad social närvaro

Generation och mångfald – Ett brett utbud som välkomnar och gynnar alla människor

Framtid – Förenklat boende med ny teknik

Vi kommer aktivt att jobba för att få en lättillgänglig och bra sophantering med återvinning på området. Därför vill vi använda systemet med nedgrävda tunnor under mark som alternativ. Återvinning av matavfall har vi på många av våra befintliga gårdar så det ser vi som självklart här.

Att se över hur lägenheterna på ett bättre sätt kan rustas med bättre yta för återvinning är något vi vill utveckla i detta projekt. Att kunna erbjuda laddstolpar känns självklart idag. Bilpool är också intressant för oss att titta på.

Digital framtid

Vi står inför en stor digital omställning som innebär att det kommer bli enklare för folk att bo i framtiden. Modern teknik för styrning och uppföljning för el, vatten och energiförbrukning har mer eller mindre standardiserats idag. Där är Lerstene med. Idag finns långt utvecklade digitala lösningar för t.ex bokning av tvättstuga, nyckelsystem med programmerbara nycklar och hantering av motorvärmastolpar mm. Lerstene vill införa detta i Guldskrinetprojektet.

Vi har fört en dialog med Umeå energi om det "smarta hemmet" som innebär att kunden via en portal får en rad olika möjligheter att komma åt digitala tjänster. Allt ifrån elförbrukning till larmfunktion. Vi ser fram emot att fortsatt vara med och utveckla detta.

Dialogskedet

Lerstene har sedan början av 1990-talet varit en aktiv part tillsammans med i första

hand kommunen men även andra aktörer i samband med att nya detaljplaner tagits fram. Det finns en stor vana att i samråd med detaljplanelandläggare, gatu- och parker, miljökontoret, Umeå Energi med flera gemensamt hitta lösningar för de enskilda projekten. Utöver de tidigare nämnda referensprojekt kan särskilt även nämnas det nu pågående Brinkenprojektet längs Umeälvens norra sida som planeras bli genomfört av Lerstene. Detta projekt har ställt stora krav på dialog under hela planskedet. Omfattande krav på geotekniska undersökningar och analyser samt miljökonsekvensutredningar har krävt många möten och gemensamma utvärderingar.

Tidplan

Lerstene avser att påbörja byggnation av projektet omedelbart efter att all formalia rörande detaljplan och marktilldelning är klart. Med det förfarande som kommunen beskriver för Guldskrinet, där vi som byggherre är delaktig i tidigt skede av detaljplanarbetet, bör vi kunna ta fram bygglovhandlingar parallellt med detaljplanen. Det sparar en hel del tid sett över hela projektet. Normal produktionstid för 100 lägenheter är ca 18 månader. Skulle Lerstene få tilldelning för både Hyresrätter och Trygghetsboende så uppskattar vi att den totala byggtiden förlängs med ca 6 månader, dvs. en total byggtid på 24 månader.



Brinkenprojektet

Referensobjekt 1 Kv Jongärdan 1 på Sandåkern



Kvarteret tilldelades Lerstenen 2013 efter att bostaden valde att prioritera annat projekt och därmed lämnade ifrån sig sin tilldelning. Lerstenen tog över en färdig detaljplan med en byggrätt på 8900 kvm. 119 hyresrätter är byggda varav 10 lägenheter disponerats för gruppboende vilket var en förutsättning i markanvisningsavtalet.

NÄRHET TILL TVÄRÅN

^V Området är ritat av Ragnar Bergeå på Arkinova som fann inspiration dels från detaljplanens förutsättningar men även till den avgränsande Tvärån.

Projektet omfattar fyra byggnader. Tre enhetliga byggnader i fyra våningar samt ett högre hus i nio våningar utformad som en solfjäder för att ge maximalt antal lägenheter med balkong i söderläge.

I detta projekt valde vi att använda en ljus putsad fasad med färgstarka partier av aluminium i färgerna lindblomsgrönt och petroleumbå. Ett spännande och lite annorlunda uttryck. De sociala ytorna med lek, grill och sittytor har vi placerat ner mot Tvärån där det är lummigt och trivsamt sommartid.

LJUS OCH FUNKTION

Lägenheterna håller en hög standard med klinker i hall och badrum. Vi har använt vitbetsad ek på golv i alla rum och ett antal lägenheter har bardiskar i massiv ek. Balkongerna ligger i attraktiva väderstreck som sydväst och sydost. Många lägenheter i de lägre husen har två balkonger.

Allmänna ytor såsom trapphus och tvättstuga har keramik klinker på golv och en trevlig och välkomnande atmosfär där vi lägger extra energi på att skapa trivsel.

Byggår	2015
BTA	8900 m2
Boendeform	Hyresrätt
Antal lgh	119
Storlek:	1:or till 3:or
Inflyttning	November 2015

Referensobjekt 2 Kv Kärven/Logen på Hedlunda



Lersteningen köpte marken på Kv Kärven och Logen 2015. Därefter följde en dialog med Umeå kommun om områdets utformning. Det beslutades att en enkelriktad allmän gata skulle gå igenom området och att ett 8 vånings hus skulle bli porten till Umeå och markera att här börjar stadskärnan. Produktionen är påbörjad och inflyttning kommer att ske våren/hösten 2018.

BONDGÅRD BLIR STAD

Detta kvarter ligger väst på stan vid Ängesvägen/ Prinsgatan och är för många förknippat med "Pettersonstomten", den sista bongården i centrum. Lersteningen köpte tomten av privata ägare och har tagit initiativ till en ny detaljplan för området med fokus på förtätning. Detta omfattar även den närliggande ICA-butiken. Projektet med detaljplanens genomförande är ett exempel på nära samarbete mellan

Lersteningen och kommunens detaljplanehandläggare samt ytterligare en byggherre. Exploatering, hushöjder och alla andra förutsättningar har noggrant tagits fram tillsammans.

Det kan noteras att trots att tomtköpet efter budgivning blev högt och kalkylen för hyresrätter är ansträngd så har ändå Lersteningen genomfört sin strategi att bygga hyresrätter på tomten.



PORTEN TILL UMEÅ

Ambitionen i detaljplanearbetet var att skapa ett projekt som ska uppfattas som att här börjar staden. Porten till Umeå. Därför blev hörnet Ängesvägen/ Prinsgatan särskilt viktigt. Här byggs ett hus i åtta våningar med ett lummigt grönt hörn för hyresgästerna att vistas i. Det markerar att stadsmässig bebyggelse börjar i detta hörn.

Projektet består av 6 huskroppar. På södra sidan av Prinsgatan som är enkelriktad lokalgata från Ängesvägen byggs 2 punkthus i fem våningar. På norra sidan byggs fyra huskroppar, varav tre av dem är sammanbundna för att ge ett uttryck som stadsgata.

KONTRAST I FOKUS

I detta projekt samarbetar vi med Sweco arkitekter och inspirationen har varit att arbeta med ett grafiskt uttryck där vitt och brunsvart tegel har stått i fokus.

Vi har jobbat med kontraster i fasadspelet och därmed fått en både varierad och sammanhållen arkitektur.

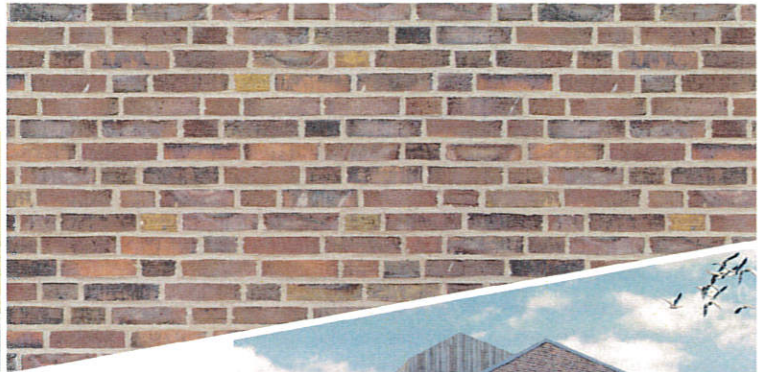
En skogsgrön lägre byggnad med fasad i trä och tegel länkar samman kvarteret med en genomgående gång och cykeltunnel från Prinsgatan.

Balkongerna har perforerad plåt i vitt gråsvart och silver. Fönster går i vitt, mörkgrå och silver.

Byggår	2017-2018
BTA	10.000m ²
BOA	7600m
Boendeform	Hyresrätt
Antal lgh	132
Inflyttning	vår/höst 2018



Gårdsvy Logen 18



KRONANDALEN ETAPP 1





HÅLLBART OCH STADSMÄSSIGT

- Lokaler i delar av gatuplanet
- Bostäder och innegårdar på förhöjd nivå
- Tydlig uppdelning mellan offentliga och halvoffentliga rum
- Varierandetaklandskap med takterrasser och förhöjda volymer
- Kvarteren öppnas upp på tre sätt:
 - öppningar mellan byggnader
 - portiker
 - genomgående entréer
- Hänsyn till mikroklimat



LIVFULLT OCH GRÖNT

- Blandning av gemensamma och privata uteplatser
- Zoner för lek och rekreation
- Odlingmöjligheter på gårdar och takterrasser
- Sociala mötesplatser: trädäck och grillplatser
- Varierad markbeläggning



Trygghetsboende

Antalet medborgare som är 80 år eller äldre kommer att dubblas fram till år 2035. Idag bor många i denna grupp kvar i sina villor i avsaknad av alternativ bostad anpassad till deras behov. De som kommunen bedömer ha så stora vårdbehov att det inte kan klaras med hemtjänstinsatser får en plats på ett vård- och omsorgsboende.

Trygghet och social samvaro

Trygghetsboende är istället avsett för äldre som är friska och pigga, och således inte alls passar eller är lämpade att bo på äldreboende, men som vill ha mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sitt nuvarande hem. Man ska ha uppnått viss ålder (idag 70 år) enligt statens regler för att få en bostad i ett trygghetsboende.

Vi hoppas få möjligheten att erbjuda denna grupp seniora Umebor ett bra boendevalternativ på kv. Guldskrinet. Samtidigt skulle det medföra att äldregruppens befintliga bostäder blir tillgängliga för andra grupper, t ex skulle fler villor bli lediga för barnfamiljernas behov. Och på Haga finns många äldre som skulle kunna hitta sitt nya hem på Guldskrinet.

Då har vi hittat ett win-win för gruppen äldre och för dem som gärna vill flytta in i dessa äldres nuvarande bostäder. För kommunen är

uppsidan att våra äldre mår bättre då de får ett tryggare och mer socialt liv, en bättre matchning av målgrupper och bostäder som gör att bostadsbristen minskar, en lägre kostnad för hemtjänsten då insatserna är samlade under ett tak i för målgruppen anpassade bostäder som dessutom är mindre till ytan.

Anpassade boenden

Ett trygghetsboende bör ha nära till mataffär och till lokaltrafik så att de boende lätt kan ta sig till och från stadens utbud av service, shopping med mera och ur dessa aspekter är kv. Guldskrinet en optimal placering för ett trygghetsboende.

I Guldskrinets trygghetsboende erbjuds funktionellt utformade bostäder, det finns gemenskapslokaler för måltider, samvaro och rekreation. I huset finns en trygghetsvärd som ansvarar för det sociala innehållet – allt ifrån

att umgås vid lunchen eller kring en kopp kaffe till gemensamma aktiviteter.

Här finns tillgång till hemtjänstpersonal för den som så behöver. För att kunna erbjuda våra äldre allt detta till en rimlig boendekostnad måste trygghetsboendet ha minst 100 bostäder.

Trygghetsboendet kan till exempel uppföras i två sammanlänkade lamellhus med de gemensamma ytorna för samvaro och service på markplan och lägenheterna i våningarna ovanför det. Så får man liv och rörelse i husets markplan, vilket bidrar till en levande stadsdel. Lägenheterna erbjuds till boendegruppen med hyresrätt.

