

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Stockholm 2019-11-08

Ansökan om markanvisning i Hjorthagen

Gimle Bostad AB (orgnr 559002-7982) ansöker om markanvisning för bostadsbebyggelse inom stadsdelen Hjorthagen.

I samband med att staden gör en översyn över möjligheterna att kompletteringsbebygga Hjorthagen önskar vi anmäla intresse att delta i utbyggnaden genom ansökan om markanvisning.

Om Gimle

Gimle erbjuder vackra bostäder med fokus på stadsbyggnadsvärden, arkitektur och hållbarhet. Bolaget ska utveckla, äga och förvalta bostäder i Stockholms län.

Gimle ägs av Fastighets AB Balder samt bolagets grundare. Balder är en av Sveriges största och mest långsiktiga fastighetsägare med över 120 miljarder i fastighetsvärden. Fastighets AB Balder är noterat på Stockholmsbörsen (Large cap).



Område för markanvisningsansökan enligt markering på karta ovan.

Erfarenhet

Gimles verksamhet startade 2019 men hos grundarna finns erfarenhet från de flesta större stadsutvecklingsområden i Stockholm. De verksamma i bolaget har deltagit i

planeringen av och genomfört projekt i Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Henriksdals-hamnen, Annedal, Långbro Park samt Lövholmen.

Gimle har en gedigen erfarenhet av samarbete med andra aktörer och genomförande av komplicerade stadsbyggnadsprojekt.

Ambition och ekonomi

Gimle har som mål att bygga upp en långsiktig portfölj av egenutvecklade hyresfastigheter i Stockholm. Ambitionen är att bygga två till tre fastigheter per år med bestående värden för boende och samhälle.

Gimle har också genom huvudägaren Fastighets AB Balder en stark ekonomisk genomförandekraft vilket ger en trygghet till staden. Bolaget kännetecknas vidare av långsiktighet och ett lågt finansiellt risktagande.

Hållbarhet

En hållbar utveckling beskrivs som en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

För Gimle innebär det att vi vill medverka till att skapa en stadsbyggnadsstruktur och byggnader som håller över mycket lång tid, att använda material som är bra ur hälso- och livscykelperspektiv, att bygga energieffektivt och att möjliggöra för de boende att kunna leva hållbart socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Social Hållbarhet

Gimle har speciellt fokus på de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Studenter, ungdomar, nyanlända men också personer som av olika skäl hamnat vid sidan om samhället eller behöver ett aktivt stöd - skall få det av oss. Vårt mål är att binda ihop stadens invånare i en kontext där vi kan leva tillsammans i trygghet och där alla kan ta del av stadens fördelar. För att uppnå detta utvecklar vi i huvudsak mindre bostäder av hög arkitektonisk kvalitet till en rimlig kostnad.

Gimle är på flera sätt ett unikt företag eftersom vi även ger alla lediga hyresbostäder till bostadsförmedlingen, förutom de lägenheter som går direkt till kommunens socialtjänst eller andra utsatta grupper. Gimle har utvecklat ett helt eget koncept för social hållbarhet och har idag samarbeten med flera av stadens sociala aktörer.

Enligt bostadsförmedlingen är det normalt att hyresvärdar tillämpar tre gånger årshyran som inkomstkrav, det innebär att 40% av bostadskön inte klarar kraven för nyproduktion. Gimle arbetar med väsentligt lägre inkomstkrav och har istället ambitionen att den som sköter sig och betalar hyran skall ha möjlighet att bo i våra bostäder.

Trygghet och säkerhet i och kring huset är en viktig aspekt för den sociala hållbarheten. Gimle arbetar enligt ett speciellt framtaget program för att säkerställa att även dessa frågor är med och styr utformningen av huset.

Till sist är vi övertygade om att ett starkt närvarande lokalsamhälle är positivt för stadens långsiktiga utveckling. Gimle bidrar därför i varje hyresrättsprojekt med att stötta det lokala kultur- och föreningslivet kring de bostäder vi uppför.

Beroende på politik kan olika former av statliga bidrag finnas tillgängliga vid ett genomförande. Visar det sig att ett stöd liknande investeringsstödet som existerar idag finns kvar så kommer vi att söka detta och därmed nå lägre hyror.

Ekologisk Hållbarhet

Gimle vill nå långt avseende ekologisk hållbarhet. Samtliga hus skall utvecklas med solceller på taken och samtliga garageplatser projekteras med laddstolpar för el och hybridbilar. På Gimle är vi övertygade om att laddning med el kommer att ta över hela fordonsflottan så vi väljer att erbjuda detta till alla redan idag.

Materialval är en annan viktig parameter för att nå långsiktig hållbarhet. Att bygga fasader som tål svenskt klimat, att välja stommar som håller i hundratals år, att välja material som kräver inget eller litet underhåll och som dessutom åldras vackert är vårt fokus. Alla hus är givetvis lågenergihus och vi projekterar robusta byggtkniska lösningar för att garantera få problem under förvaltningen.

Ekonomisk Hållbarhet

Gimle fokuserar på att investera i hög kvalitet från start för att garantera en långsiktig effektiv förvaltning. Att kontinuerligt renovera och bygga om är både ekonomiskt och ekologiskt oförsvarbart.

Gimle har ingen ambition att vara hyresledande, tvärt om arbetar vi aktivt för att minska våra kostnader och på olika sätt dela med oss av överskottet till de boende och till samhället.

Genom att formellt vara ett dotterbolag till Fastighets AB Balder garanteras en stark ekonomisk genomförandekraft till nytta för kommuner och närboende. Detta ger en stabil ekonomisk hållbarhet och stödjer bolaget i dess ambition att nå en hög arkitektonisk kvalitet till rimliga kostnader.

Stadsbyggnad och arkitektur

God stadsbyggnad, arkitektur och landskapsarkitektur är grundläggande för att skapa attraktiva städer och samhällen. Varje projekt Gimle genomför ska bidra till att bygga en bättre stad. Vi har därför tagit fram ett arkitekturprogram baserat på forskning och god praktik för att i varje projekt tillvarata platsens unika möjligheter.

Grunden i varje projekt är att förstå dess roll i det kringliggande samhället. Gimle har fokus på en attraktiv, vacker och levande stadsmiljö med mångfald och variation. En stadsmiljö som är en del av en helhet där människor med olika förutsättningar och livssituation kan leva, mötas och trivas tillsammans.

I en stadsmiljö är gränssnittet mellan hus och gata av största vikt för hur huset kommer att uppfattas över tid. Bottenvåningen utgör en liten del av fasaden men en stor del av upplevelsen. På Gimle Bostad tar vi särskild hänsyn till bottenvåningens

gestaltning och dess funktioner samt hur de möter gatan. Vi möjliggör fler lokaler än platsen kräver idag eftersom våra hus ska utvecklas med platsen i hundratals år. Vi anpassar också hyrorna för att få en mångfald av verksamheter som berikar platsen.

Vi tror att detta synsätt gynnar hela det kringliggande samhället och i förlängningen därmed även värdet på våra fastigheter.

Gimle brinner för arkitektur och för att ta ansvar som byggmästare. Genom en god arkitektur kan vi bidra till att utveckla den bebyggda miljön till gagn för stadens långsiktiga utveckling.

Att arbeta med de bästa arkitekterna, hållbara material och omsorg kring vackra detaljer ger huset ett arkitektoniskt värde både på håll och när man kommer tätt inpå.

Entrén till husen kräver omtanke så att trapphusen är luftiga, vackra, trygga och välkomnande. Planlösningarna studeras utifrån klassiska värden som rumssamband, axialitet, omslutenhet, öppningar, materialval och ljusinsläpp. Det är viktigt att det kring projektet, i huset och i bostaden är tydligt vilka delar som är offentliga, privata, men också halvprivata.

Inredningen i bostäderna handlar om att ge en hög kvalitet med material som håller och åldras vackert. På Gimle bryr vi oss om de sista detaljerna, de som gör skillnaden som är svår att se men som alla känner om de kommer in i ett hus.

Landskapsarkitektur har länge varit eftersatt i Stockholm, ofta tas besluten sent i processen utan någon större omtanke om platsens och utformningens betydelse. Gimle har som ambition att lyfta frågorna som rör landskapsarkitektur och redan i tidiga skeden ta medvetna beslut som säkerställer kvalitet, funktion, skötsel och vackra lösningar.

Vi är inspirerade av värden som lek och umgänge, biologisk mångfald och spridningsfunktioner men vill också kunna skapa en lugn oas med tid för avkoppling långt bort från stadens stress.

Vänligen

Josa Lundbäck

070-258 59 00
josa.lundback@gimlebostad.se
Gimle Bostad AB
c/o Skandrenting
Box 3343 / Drottninggatan 89
112 27 Stockholm