

Intresseanmälan:  
Prekvalificering Ryktborsten 2020

Helsingborgs Stad  
Mark- och exploateringsenheten  
Järnvägsgatan 22  
251 89 Helsingborg

Malmö 2020-06-12

Vår ref  
Hans Ranelycke

### Intresseanmälan: Prekvalificering Ryktborsten 2020

JM tackar för inbjudan till denna markanvisning och har härmed nöjet att bidra med ett förslag innehållandes småhusbebyggelse i varierad skala som Townhouse, radhus och marklägenheter.

Med vänlig hälsning

JM AB  
Region Syd

Hans Ranelycke  
Affärsutvecklare

Per-Anders Olsson  
Affärsutvecklingschef

E-post: [hans.ranelycke@jm.se](mailto:hans.ranelycke@jm.se)  
Direkttelefon: 040-165696  
Mobiltelefon: 073-432 51 05

JM AB	Process	Document name				
Original name Dokument27	Original date 2017-10-25	Proj no/Cost centre K00216	User Hans Ranelycke	Modified 2018-01-19	Version 0.17	Page 1 (1)

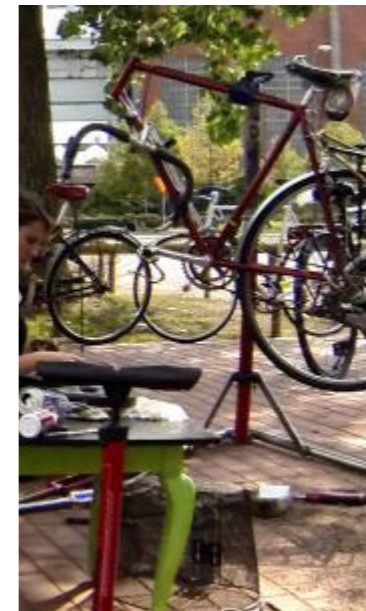
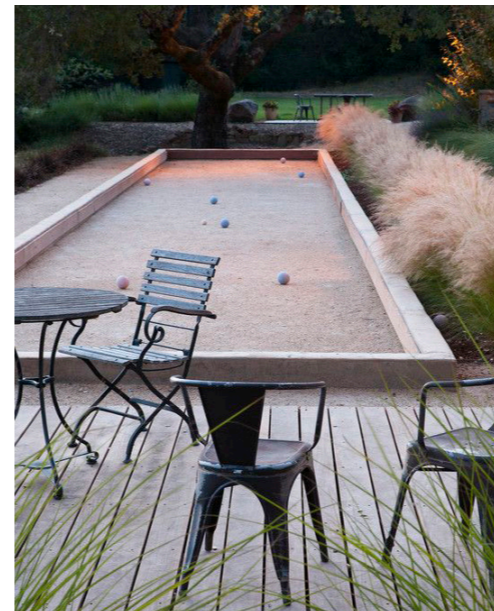
# Ryktborsten -ett kvarter där människor möts



Att leda ett byggprojekt från vision till verklighet är ett stort åtagande. Det vet vi, för vi har gjort det i över 75 år. Idag är JM en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Hos oss finns den erfarenhet, kompetens och kapacitet som krävs av en trygg samarbetspartner.

JMs affärsidé är att med människan i fokus och genom ständig utveckling skapa boenden och hållbara livsmiljöer. Men lika viktigt som det färdiga resultatet är vägen dit. Våra byggen ska vara trygga arbetsplatser. Vi arbetar ständigt för att minska mängden byggavfall och vår miljöpåverkan i stort. Som partner till oss ska du kunna räkna med att allt går rätt till.

I JM region syd är ca 200 personer anställda, varav ca 100 hantverkare och 40 arbetsledare/platschefer i vår byggverksamhet samt drygt 60 personer på kontoret.



white

# Vision för kvarteret

## ETT HÅLLBART BOSTADSOMRÅDE

### SMÅHUS FÖR MÅNGA

I Ryktborsten finns möjligheter till olika typer av boende. Alla med sin egna karaktär, funktion och uttryck. Närmast mitten finner vi Townhouses i tre plan, med takterrass i bästa solläge och en trädgård i markplan för den ev lite större familjen. Dessa kan upplåtas som äganderätt. I den mittersta årsringen ligger radhus i två plan för den kanske lite yngre familjen. Dessa har också en egen trädgård och kan upplåtas som bostadsrätt. Yttersta årsringen består av marklägenheter, upplåtna som bostadsrätt enligt JMs koncept Seniorgården. Ett boende för den som är 55+ med utökad service och tillgänglighet i boendet. De olika upplåtelseformerna, bostadsstorlekarna och målgrupperna innebär bostäder med olika prisbild, form och funktion som i sin tur innebär olika invånare till kvarteret Ryktborsten. Men alla med det gemensamma att de vill bo just där, i Laröd!

### DET GRÖNA

Vi planerar för en stadsdel med grön profil. Stor vikt läggs vid trädgårdarna, och växter väljs med omsorg för att gynna pollinering och lokal flora och fauna. JM är först i Norden med att märka alla projekt med Svanen, och det nyligen genomförda projektet i Gustavslund – HBG var JMs första projekt att certifieras, men många står på tur. Även Ryktborsten kommer märkas med Svanen, vilket bland annat garanterar att giftiga och förorenande material undviks. Husen bstommar byggs i trä och fasader kan kläs med tegel, vi använder även trä som material för lekutrustning och gemensamma sittplatser. Alla bostäder kommer att få god ljudmiljö, och utmärkt energiprestanda. Dagvatten omhändertas alltid lokalt där det är möjligt. Genom att planera för hantering av dagvattnet genom exempelvis fördröjning och infiltration säkerställer vi att området kan hantera kraftiga regnmängder och höga vattennivåer. Vi utformar dagvattenlösningarna så att dessa tillför området gröna värden som inte bara är funktionella men också vackra.

### LADDA BATTERIERN

I kvarteret kommer det att finnas laddningsplatser för elbilar, -cyklar och mopeder, och mitt i kvarteret ligger bytes- och delningshubben där oanvända saker kan få nya ägare och/eller användningsområden, verktyg kan lånas och cykeln lagas. Dina egna batterier kan laddas genom att ta en promenad längs kvarterets eget promenadstråk, eller varför inte spela lite boule med dina vänner i kvarterets gröna lunga.

## ARKITEKTUREN

### OMRÅDET

Planens i det närmaste cirkulära form understryks av kvarterens struktur. Längs med den omgivande kanten löper en häck med öppningar i strategiska lägen och bakom denna en enkelriktad gata med parkeringsmöjligheter. Denna tar också hand om sopbilar och andra större fordon. Längs med gatan finns de lägsta bostäderna med en trädgårdsgång i bakkanten, utmed denna blir det små gröna gemensamma platser för odling och gemenskap men också för dagvattenhantering. Korta gångfartsgator leder in mot kvarterets centrala gröna rum, en plats som blir en samlingsplats för hela området. Det finns en mängd olika sätt att ta sig fram i området utan återvändsgator. Siktlinjer ut mot omgivningen förenklar orienterbarheten medan den intre trädgårdsången får en mer slingrig dragning, alltid med något i fonden.

### BYGGNADERNA

Bostäderna utformas för att vara yteffektiva och attraktiva. Den täta strukturen på bebyggelsen ger behov av att orientera rummen så att umgängesytor får kontakt med trädgård och gata medan sovrum placeras så att de kan vara mer privata. Husen exteriörer får en utformning och detaljering som ger en karaktär till området.



white



Bytes- och delningshub

Gröna uterum

Odlingmöjligheter på gården

Miljöhus

Sandlåda och lekmöbler

Växthus

Lokal dagvattenhantering

Boule

Miljöhus

Situationsplan skala 1:500



white

# Hållbarhet och Innovation

## HUR VI BIDRAR TILL ATT HÅLLA DE GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN

Helsingborgs stad har under flera år i rad blivit utnämnt till årets miljökommun och arbetar aktivt med sin strategi kopplat till de globala hållbarhetsmålen. JM är en av pionjärerna på miljöområdet och var det första byggbolaget i Europa som antog en miljöpolicy, detta skedde år 1994. Sedan 2008 har all projektutveckling som JM initierat byggts på JM:s koncept för lågenergihus. För att formalisera detta arbete har vi, som första projektutvecklare i Norden, valt att sedan 2018 miljöcertifiera samtliga projekt med Svanen. Vår ambition är att bli klimatneutrala till år 2030 och vi har därför skrivit under bl.a Hagainitiativet. Vår miljöpåverkan börjar redan på ritbordet och därför har vi redan i projektutvecklingsfasen höga ambitioner och krav gällande bland annat energiförbrukning och avfall i produktion. Det är hela livsrytmen som räknas.



Vi har valt ut 4 av de globala hållbarhetsmålen där vi, i vårt kvarter, anser att vi har störst möjlighet att bidra. När det gäller att bygga hållbart, socialt och miljömässigt, kommer vi att uppfylla en hög nivå och våra byggnader kommer att miljömärkas. Genom att blanda upplåtelseformerna äganderätt och bostadsrätt som småhus och seniorbostäder i vårt kvarter är vi med och bidrar till en levande och tillgänglig stad där utbyten kan ske mellan åldersgrupper. I samma anda som SällBo skapar vi inom vårt koncept Seniorgården ett boende som har som mål att underlätta gemenskapen med grannarna och motverka ensamhet. I detta kvarter blandas dessutom seniorer och barn och får en chans att mötas genom de gemensamma ytor vi skapar inom kvarteret.

Hållbar konsumtion är ett viktigt mål för att minska vår klimatpåverkan. Vi tror att målgruppen som flyttar in i Laröd kommer att ha en hög medvetenhet om konsumtionens påverkan på klimatet och ställa krav på oss som byggherrar. Konkret kommer vi att bidra till ökade möjligheter att konsumera och leva hållbart genom smarta val i bostaden. Utöver att miljömärka våra hus och bygga hållbart kommer vi att skapa förutsättningar för de som bosätter sig i kvarteret att välja ett klimatsmart alternativ. Vi kommer också att satsa på nudging för att locka boende att göra rätt val. Bland annat skapar vi bra förutsättningar för källsortering och vi etablerar en bytes- och delningshub för de boende där oanvända saker kan få nya ägare och verktyg och hushållsmaskiner kan delas mellan de boende för att på så sätt skapa möjligheter för en lokal delningsekonomi och en mer hållbar konsumtion inom kvarteret.

## INNOVATION

Precis som Helsingborgs Stad så uppmuntras innovation på JM. Ett exempel på detta är JM Labs, ett samlingsnamn för vår satsning på innovation och utveckling för framtiden. Konzeptutvecklingslabbet stöttar JM:s verksamhet genom utveckling, innovation och lärande. En satsning där hela JM involveras för att skapa brytande nya lösningar, produkter och tjänster. Hur kan vi förenkla kundernas vardag och bidra till en ökad livskvalitet? Vilka tjänster kan JM leverera i det intelligenta hemmet? Dessa frågor hör till dem som utforskas i labbet. JM har ett strukturerat arbetssätt som utvecklats och förbättrats under många år, det ser vi också som en typ av innovation. I Ryktborsten är vi gärna med och testar nya lösningar där vi undersöker möjliga synergieffekter mellan JM:s koncept intelligenta hem och Helsingborgs Stadshubsalliansen. JM:s intelligenta hem innebär nya lösningar på gamla problem, skapar nya funktioner som gör livet lättare och ny teknik som ger ökad livskvalitet. Det är hållbart, tryggt och bekvämt.



SAMSUNG

# Referensprojekt JM

DOCKANOMRÅDET, MALMÖ

Utvecklingsperiod: 2003-2025

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder: Totalt ca 1250, hittills ca 1100 färdigställda.



LOMMA STRANDSTAD, LOMMA

Utvecklingsperiod: 2003-2023

Bostadstyp: Flerbostadshus och småhus

Antal bostäder: Totalt ca 1150, hittills ca 850 färdigställda.



white

# Referensprojekt White

## SKANÖRS VÅNGAR, SENIORBOSTÄDER I SKANÖR

Beställare: Seniorgården / JM AB

Inflyttning: 2013

Bostadstyp: Seniorbostäder i bostadsrättsform

Antal bostäder: 20 och ett gästhus.



## MALTES TRÄDGÅRD, MALMÖINFILL I TRÄ

Beställare: JM AB

Inflyttning: 2002

Bostadstyp: Småhus i bostadsrättsform

Antal bostäder: 24



white

# Fakta

## PROJEKTINFORMATION

### Bostadstyper och upplåtelseform

JM bygger ca 12 Townhouses i 3 vån och 16 parhus i 2 vån som äganderätt och/eller bostadsrätt. Ca 18 st marklägenheter med koncept *Seniorgården*.

Totalt ca 6050 kvm **BTA**

### Preliminära hålltider för genomförande



### P-lösning

Markparkering enl illustration

### Säljkrav

Beslut om säljkrav fattas från projekt till projekt, men normalt sett 30%.



Vi är övertygade om att där människor trivs och mår bra utvecklas samhällen. Att fortsätta utveckla hållbara livsmiljöer är vad vi gör.

Som i alla våra projekt börjar det med ett stycke mark som vi förädlar. Inte för vår skull. Utan för de människor som kommer att bo och arbeta där. För att vi vet att hur vi bor påverkar vår livskvalitet.

*Vi lägger grunden till ett bättre liv.*  
Så var det igår, så är det idag och så kommer det vara imorgon.

## FÖRETAGSINFORMATION

### Företagsnamn

JM AB, 556045-2103

### Ekonomisk stabilitet/genomförandeförmåga

Att involvera JM är att få en trygg samarbetspartner. Vi har en lång och bred erfarenhet av att ansvara för hela byggprocessen, från markförvärv till inflyttning och förvaltning. Vi är duktiga på detaljplanearbete och vana vid att ingå i olika samverkansformer. Tack vare en solid ekonomi kan vi möta framtiden med uthållighet. Nedan ett urklipp ifrån JMs senaste årsredovisning. För djupare bedömning av JMs ekonomi, läs gärna vår årsredovisning på [jm.se](http://jm.se)

#### ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2019	2018	2017
Intäkter	15 692	16 161	17 008
Rörelseresultat	2 008	1 886	2 369
Rörelsemarginal, %	12,8	11,7	13,9
Resultat före skatt	1 928	1 817	2 579
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 291	-473	2 013
Räntabilitet på eget kapital, %	22,2	22,2	38,7
Soliditet, %	42	41	40
Resultat per aktie, kr	22,50	20,60	31,00
Antal sålda bostäder	3 595	2 463	3 100
Antal produktionsstartade bostäder	3 269	3 135	3 873
Antal bostäder i pågående produktion	7 813	7 835	8 200
Intäkter enligt IFRS	15 605	15 680	17 275
Rörelseresultat enligt IFRS	1 982	1 876	2 456
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	21,90	20,40	31,90

### Kontakt

Hans Ranelycke  
[hans.ranelycke@jm.se](mailto:hans.ranelycke@jm.se)

Tel 040-16 56 96 | Mobil 073-432 51 05 | Tel växel 040-16 56 00

JM AB, Box 327, 201 23 Malmö | Besök: Navigationsgatan 1A, Malmö

[www.jm.se](http://www.jm.se)



white