



JM NORGE

Vestre Sælemyr Borettslag

2023



Bolig



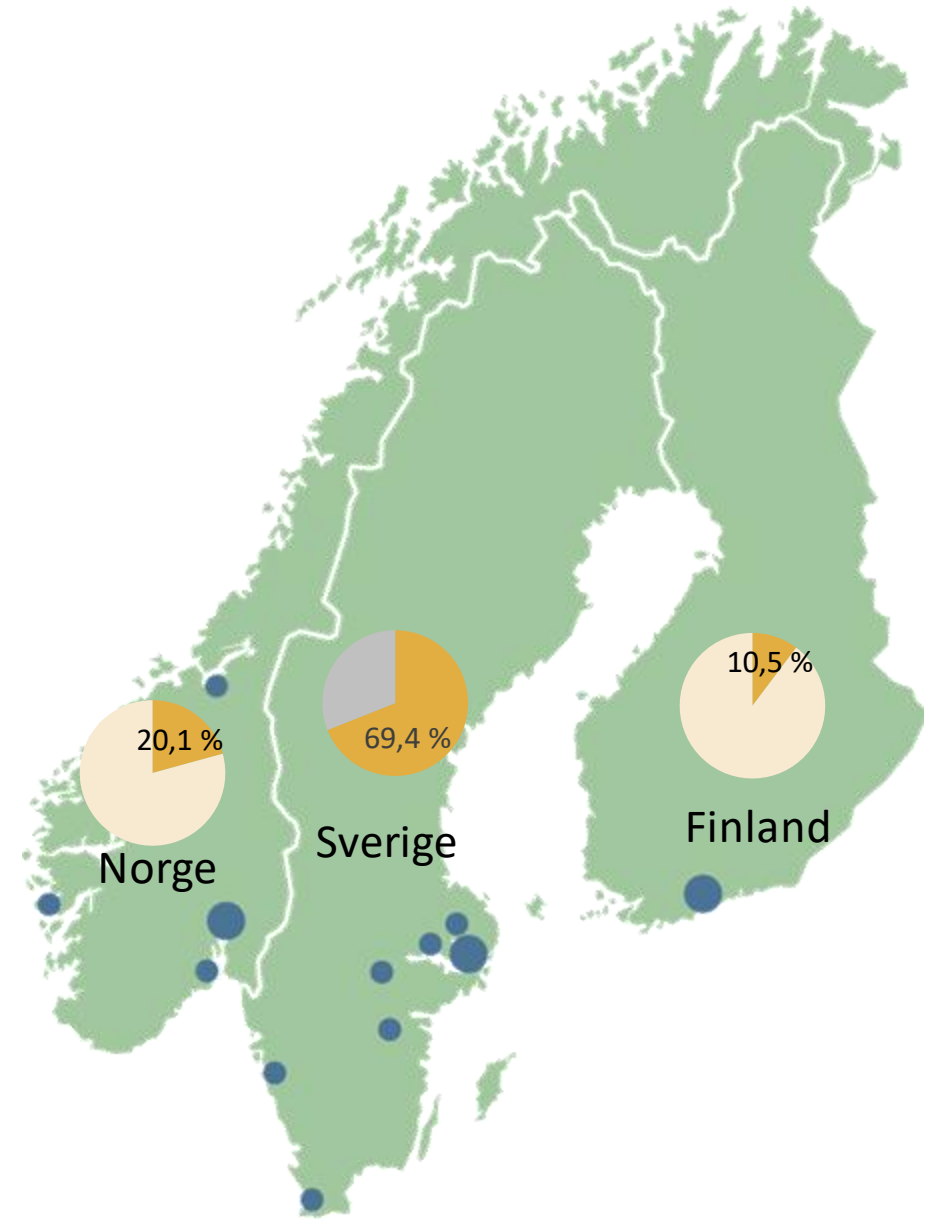
Nordens ledende boligutvikler

Hovedkontor i Stockholm

Andre kontorer: Göteborg, Malmö, Uppsala, Helsinki og Oslo

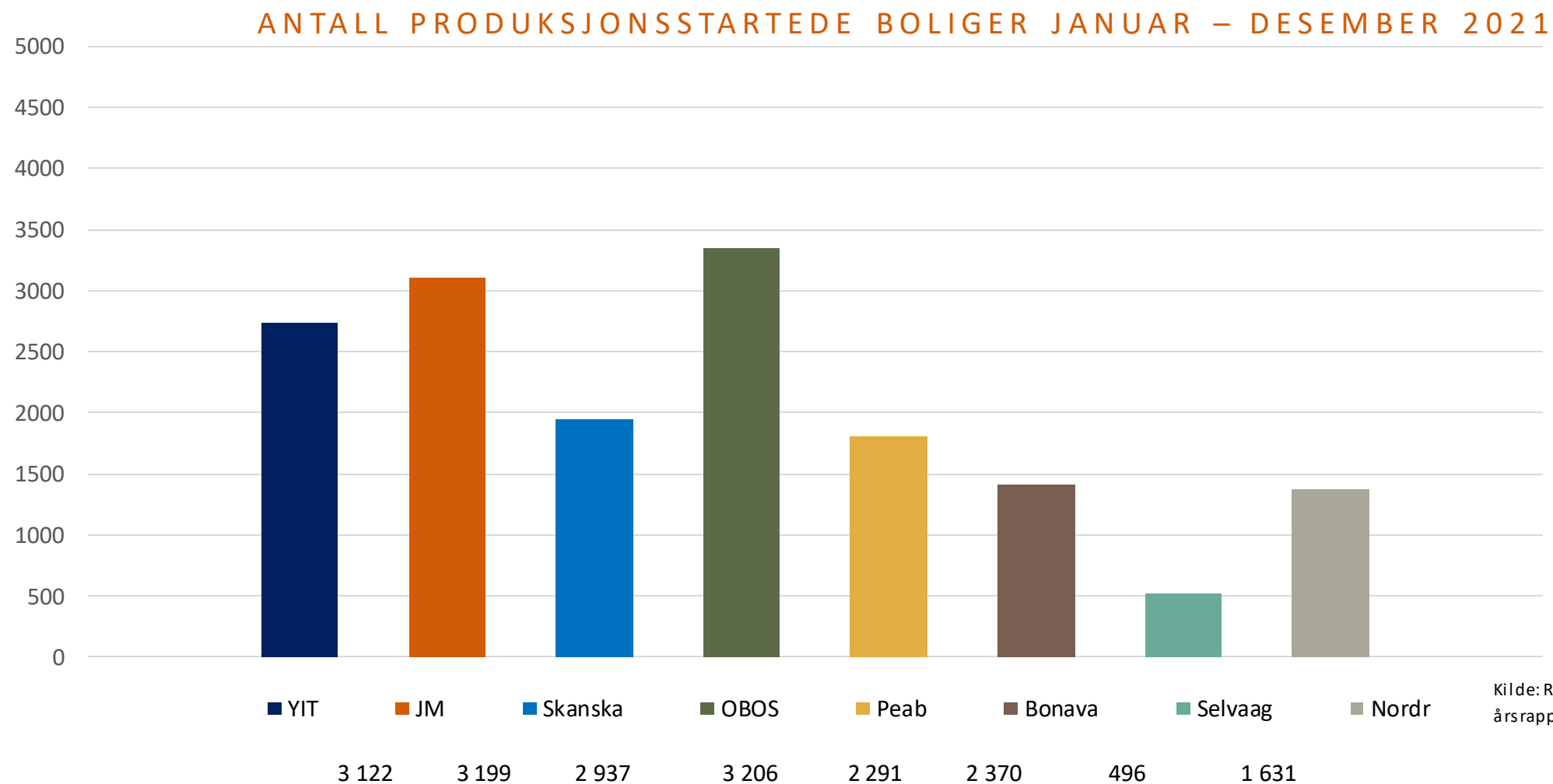
Kontorer i Norge: Oslo (hovedkontor og Region Oslo/Akershus),
Tønsberg (Region Syd), Bergen (Region Vest) og Trondheim

Inntekter:	16,4 mrd. SEK ¹⁾
Antall byggeretter:	39 500
Antall ansatte:	2 488



¹⁾ Segmentsrapport

Nordens største boligutviklere 2022



JM konsernet

NØKKELTALL 2022

2 659

Solgte boliger

3 113

Igangsatte boliger

16,4 MRD

Omsetning i SEK

12,6 %

Driftsmargin

2 488

Ansatte

39 500

Byggeretter

Kilde: Regnskapstall som rapportert fra JM AB – segmentrapportering.

JM Norge

NØKKELTALL 2022

527

Solgte boliger

605

Igangsatte boliger

3,4 MRD

Omsetning i SEK

7,0 %

Driftsmargin

370

Ansatte

7 100

Byggeretter

Kilde: Regnskapstall som rapportert fra JM AB – segmentrapportering.



Norges mest fornøyde boligkjøpere

- De aller mest fornøyde boligkundene i Norge 5 av de siste 9 årene.
- Hvert år flere JM-prosjekter på topp10-listen
- Høyt nivå for kundetilfredshet over mange år også i Sverige og i Finland.

* Målingen er utført av Prognosesenteret som årlig måler kundetilfredshet (KTI) for nyboligkunder hos alle seriøse nyboligaktører i Norge.



Verdiskapende prosjektutvikling



Svanemerker alle nye boliger

- Byggebransjen står for en stor andel av miljøbelastningen
- Svangemerket stiller krav til: Dagslys, radon, energi, ventilasjonskontroll, fuktkontroll, avfallsmengder og materialgjenvinning
- JM er det første nordiske boligselskapet som miljømerker hele boligproduksjonen med Svanemerket (gjeldende fra 2018)

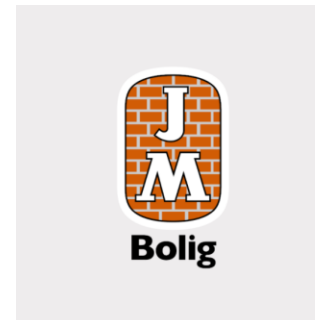
Hva oppnår vi?

- God kontroll på bruk av produkter og materialer
- Kvalitetssikret byggeprosess
- Trygge helse- og miljøvennlige boliger
- Bidrag til en mer bærekraftig utvikling



En svanemerket bolig tar hensyn til miljøet under hele byggeprosessen fra råvare til ferdig hus.

Eksempel på samarbeidsprosjekt og modell

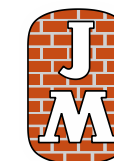


SAMARBEIDSPROSJEKT MED BANE NOR - Grefsen stasjon

Omfang: 1100 boliger / 28 hus

Fase: Ferdigstilt.

Området på Grefsen har lenge vært i stor utvikling. Når boligprosjektet Grefsen Stasjon er ferdig er over tusen leiligheter blitt til hjem. JM og Bane Nor Eiendom samarbeider om Grefsen Stasjon. Boligene har en fantastisk utsikt over hovedstaden, flotte grøntområder, og en svært god beliggenhet.



Hus du trives i



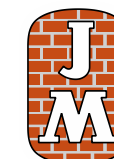
SAMARBEIDSPROSJEKT MED GC Rieber – Ytrebyen Bergen

Omfang: 500 boliger

Fase: Reguleringsplan pågår, satser på godkjenning 2022-2024.

Prosjektet vil starte i 2024-2025

Området rundt Kokstad, Sandsli og Birkeland er i stor utvikling. Når prosjektet Ytrebyen ferdigstilles vil over 500 leiligheter blitt til hjem. JM og GC Rieber Eiendom samarbeider om Ytrebyen. Område vil ha flotte grøntområder, og en svært god beliggenhet.



Hus du trives i

JM har flere prosjekter organisert som borettslag.

Vi tilbyr både private og digitale visninger



I salg

Larvik kommune / Hovland

Hovland Plata - Bygg A Og B

3 - 4 rom
kr 3 200 000 - kr 5 250 000
Ferdigstillelse innflytningsklar

Vi tilbyr både private og digitale visninger



I salg

Larvik kommune / Hovland

Hovland Plata - Bygg C

3 - 4 rom
kr 3 300 000 - kr 5 450 000
Ferdigstillelse innflytningsklar

Vi tilbyr både private og digitale visninger



I salg

Larvik kommune / Torstvet

Torstvet Hageby - Hvitveisen

4 rom
kr 3 590 000 - kr 3 850 000
Ferdigstillelse foreløpig, juni 2021 - aug. 2022

Vi tilbyr både private og digitale visninger



I salg

Porsgrunn kommune / Vestsiden

Elveparken Brygge - Bygg 7 Og 8

2 - 4 rom
kr 2 790 000 - kr 6 475 000
Ferdigstillelse foreløpig, april - april 2022

Utsolgt



Utsolgt

Porsgrunn kommune / Vestsiden

Elveparken Brygge Bygg 5 Og 6

3 rom
kr 2 985 000 - kr 6 650 000
Ferdigstillelse innflytningsklar

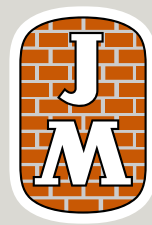
JM OG VESTRE SÆLEMYR BRL

- Fyllingsdalens mest spennende tomt!
- Forrige prosjekt i Fyllingsdalen var Rosenlund Terrasse (Krohnegården) – på tide med et nytt prosjekt.
- Borettslaget har forkjøpsrett før salg i markedet (JM VIP)

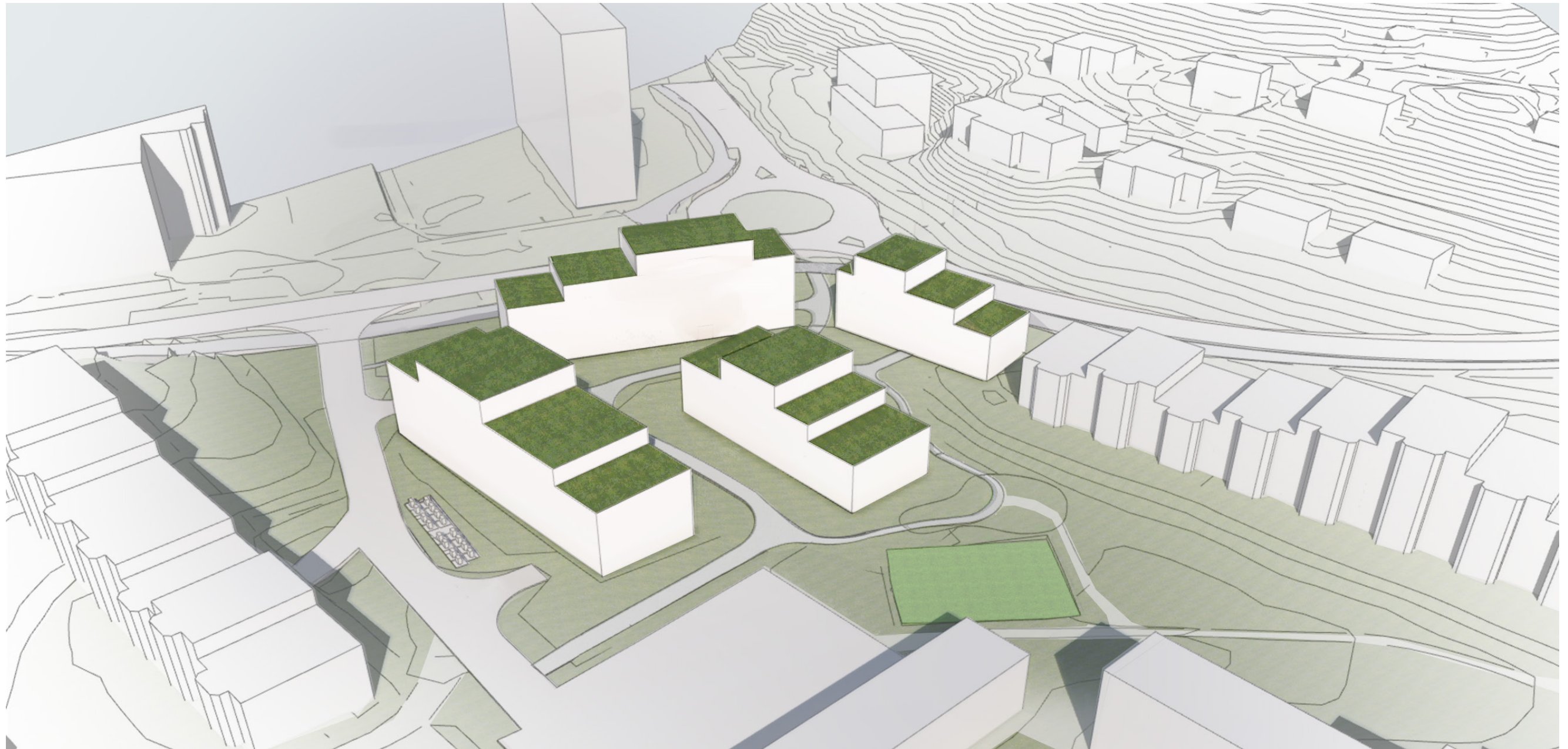


Bilde fra Google Streetview

Velkommen hjem.



VESTRE SÆLEMYR



LITT OM DETALJREGULERING

OM ULIKE PLANNIVÅ

- Hva er en reguleringsplan?
- Områdeplan for Fyllingsdalen

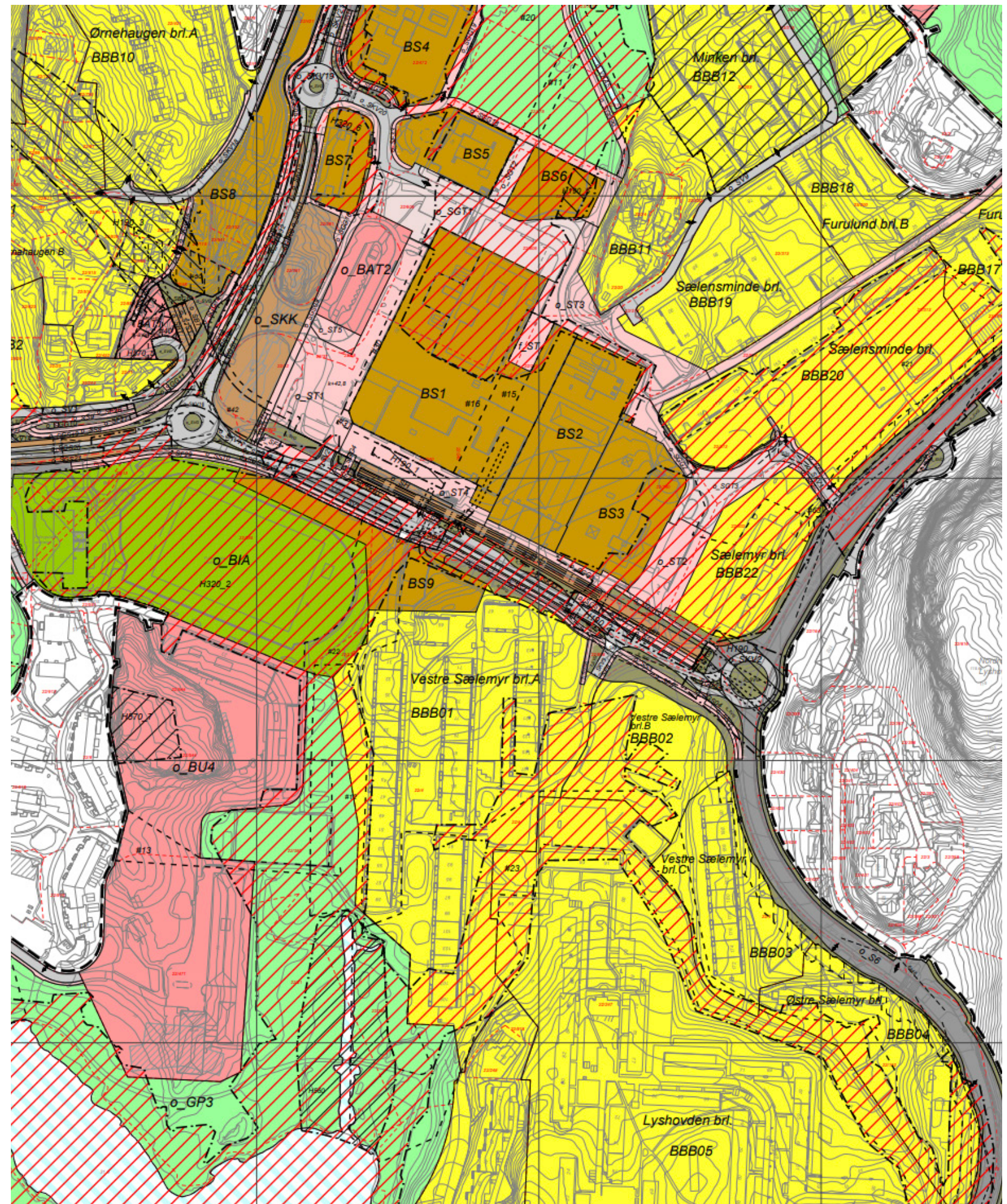
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2018-2030



OMRÅDEREGULERING
ikrafttredelsesdato 02.11.23



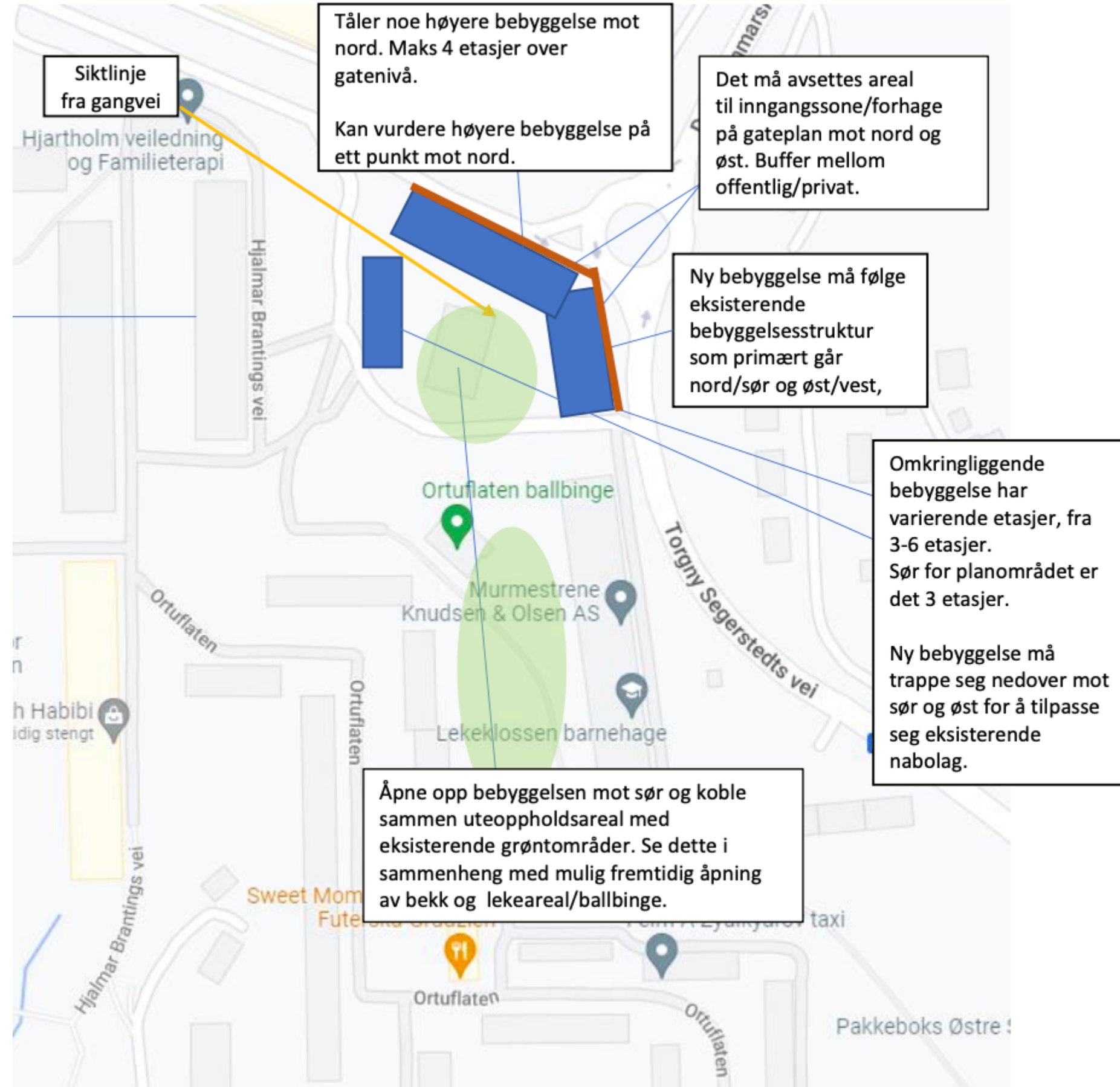
DETALJREGULERING
oppstart etter vedak i generalforsamling



LITT OM DETALJREGULERING

HVA VIL KOMMUNEN VÆRE OPPTATT AV?

- KPA
 - Områdeplanen
 - Generelle planføringer
-
- Innspill fra veiledningsmøte
 - Byggehøyder
 - Hjalmar Brantings vei
 - Sammenheng i uteareal



LITT OM DETALJREGULERING

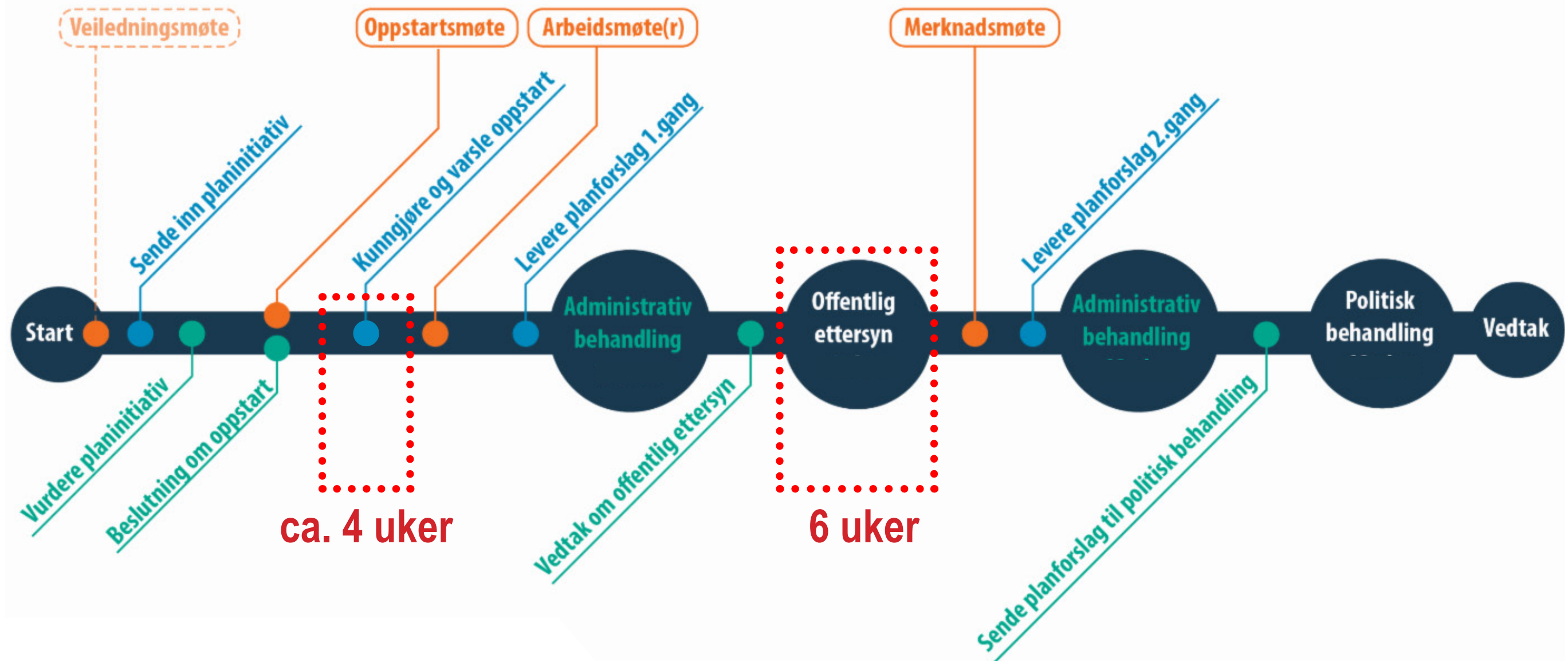
HVA MED MEG SOM NABO?

- Informasjon i prosessen

- » Nabomøte
- » Offentlige høringer
- » Dialog med borettslaget via styret

- Medvirkningsmuligheter

- » Formelle muligheter gjennom planprosess
- » Løpende dialog med styret



MULIGHETSSTUDIE

TOMTEN

PLASSERING

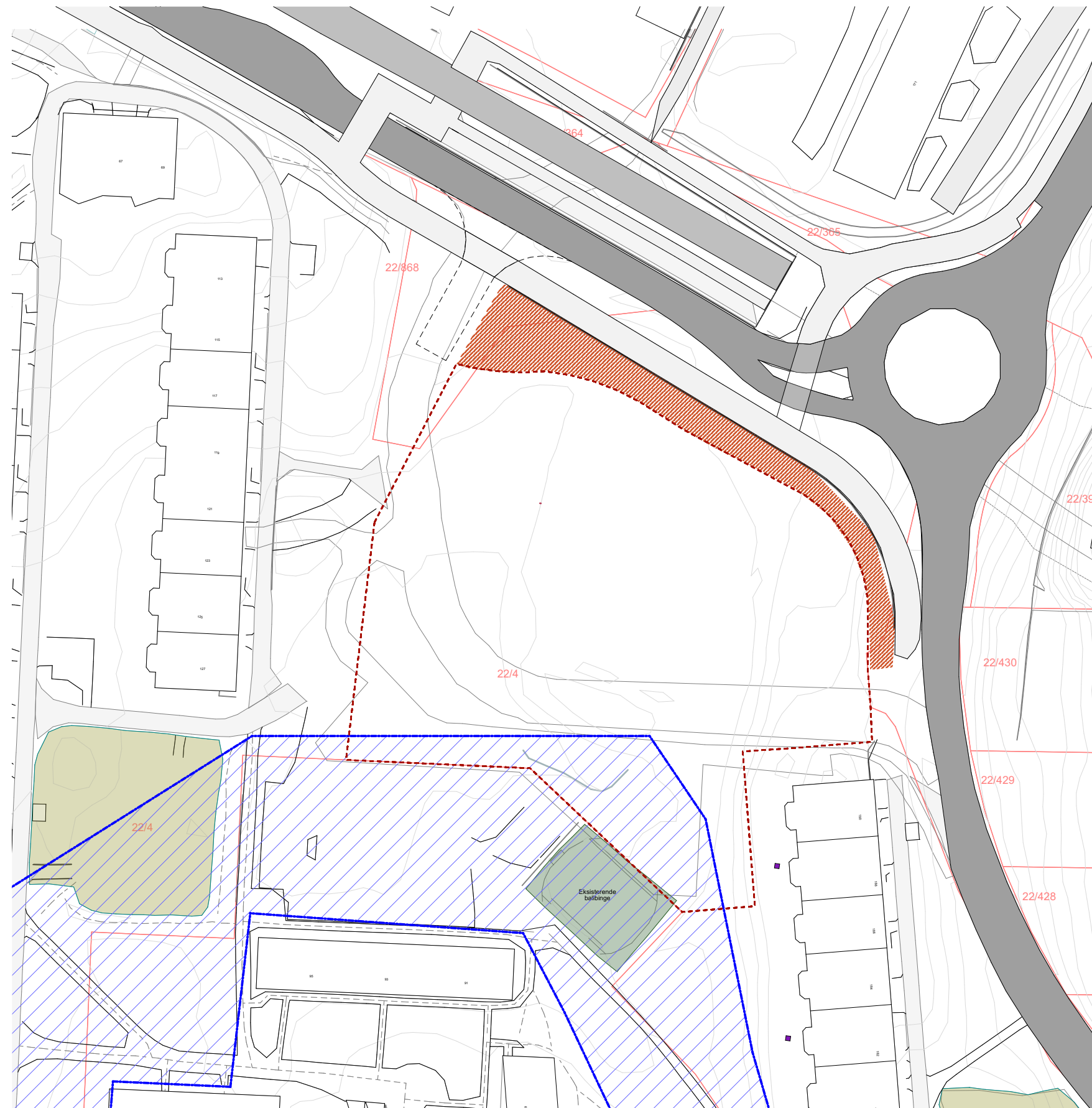
- Kvaliteter:
 - » Beliggenhet
 - » Solforhold
 - » Nærområde
- Utfordringer:
 - » Mur i nord (barriere)
 - » Støy



TOMTEN

NOEN FØRINGER I PROSJEKTET

- Avgrensninger av tomt
 - » Vegteknisk areal i nord
 - » Kjøreveveg i vest
 - » Bebyggelse og vegareal i øst
 - » Byggbart areal ca. 8150 m²
- Anbefaling fra veiledningsmøte med Byplan
- Føringer fra områdeplan
 - » Tilpasning til omgivelser
 - » Videreføring av stedegne typologier



STEDSANALYSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE I OMRÅDET

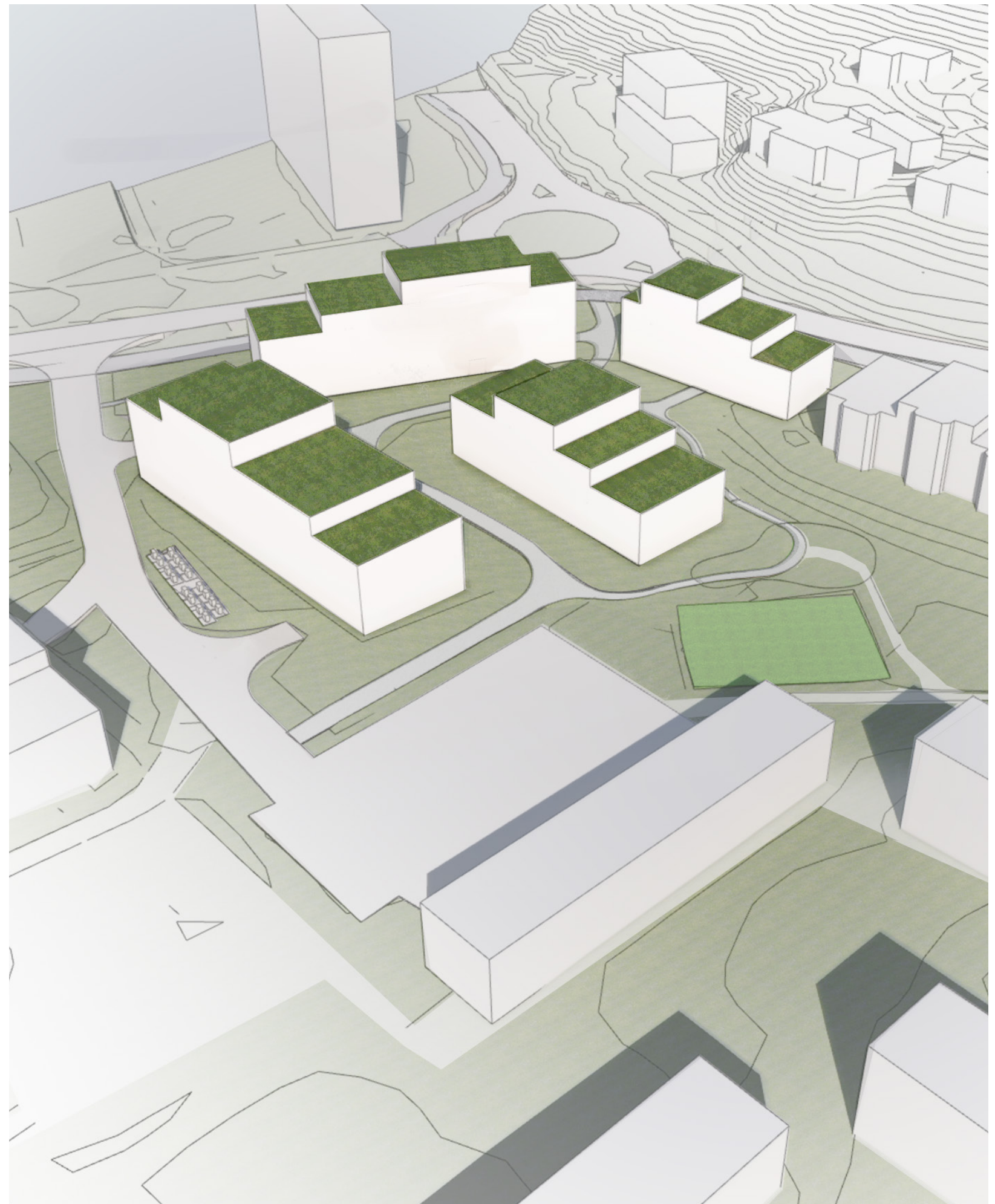
- Bebyggelsesstruktur
 - » Geometrisk bebyggelse
 - » Grønne uteområder
- Bebyggelse
 - » Lamellbebyggelse
 - » Tre prinsipper:
 1. Rette veggliv, variasjon i gesims
 2. Variasjon i veggliv, rette gesimser
 3. Rette veggliv og gesimser
- Byggehøyder
 - » 3-7 etasjer i VSBRL



FORESLÅTT BEBYGGELSE

OVERSIKT

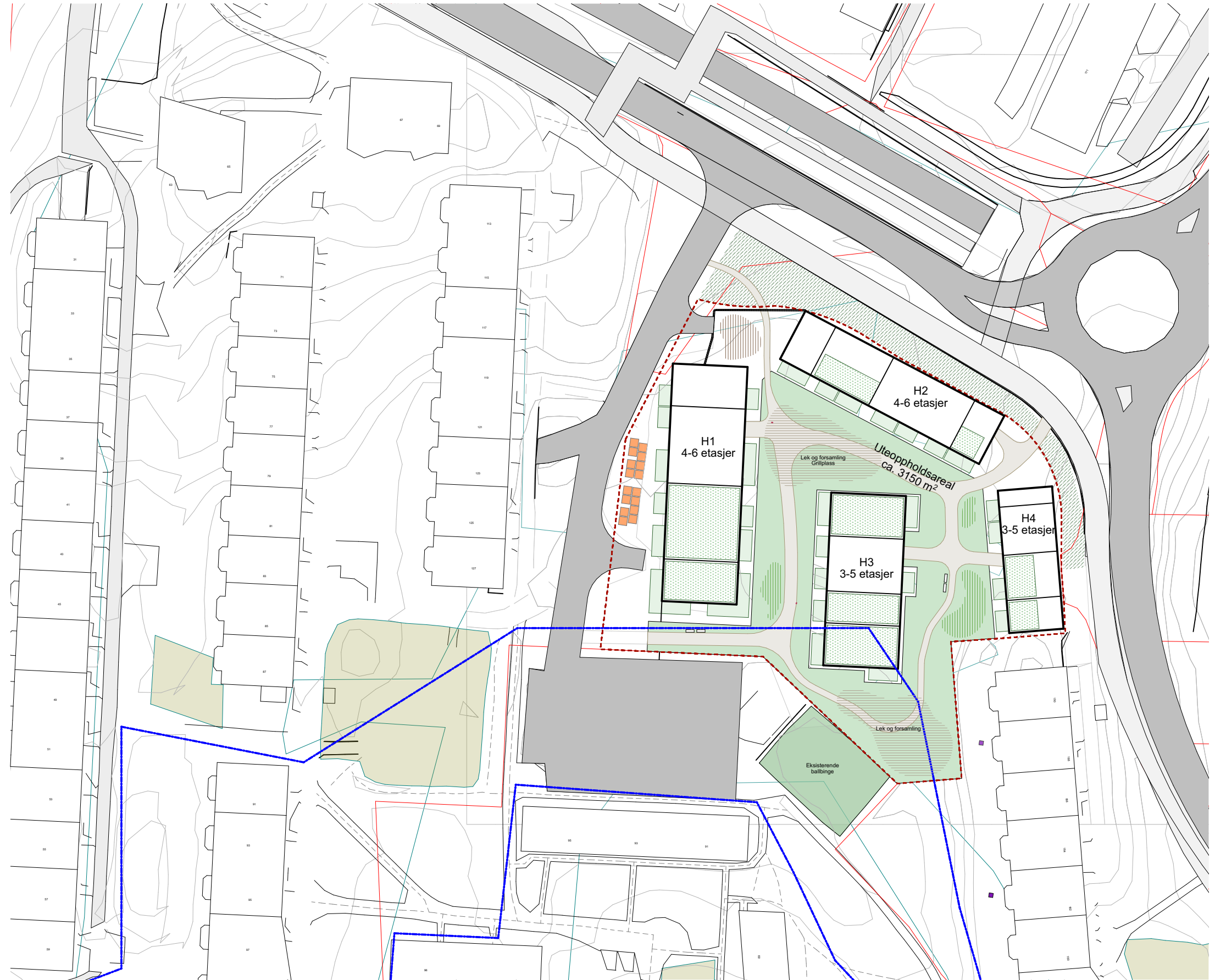
- 4 bygg
 - » 140-160 leiligheter
- 15 000 m² totalt inkl. parkering
 - » ca. 10 000 m² BRAs (boligareal)
 - » ca. 2 500 m² parkering og bodareal under bakken
 - » øvrig areal er fellesarealer (trappehus, korridorer o.l.)
- Utnyttelsesgrad = 185% BRA
 - » Noe reduksjon fra tidligere forslag, primært garasjeanlegg som er redusert i respons på innspill fra kommunen



FORESLÅTT BEBYGGELSE

PLASSERING PÅ TOMTEN

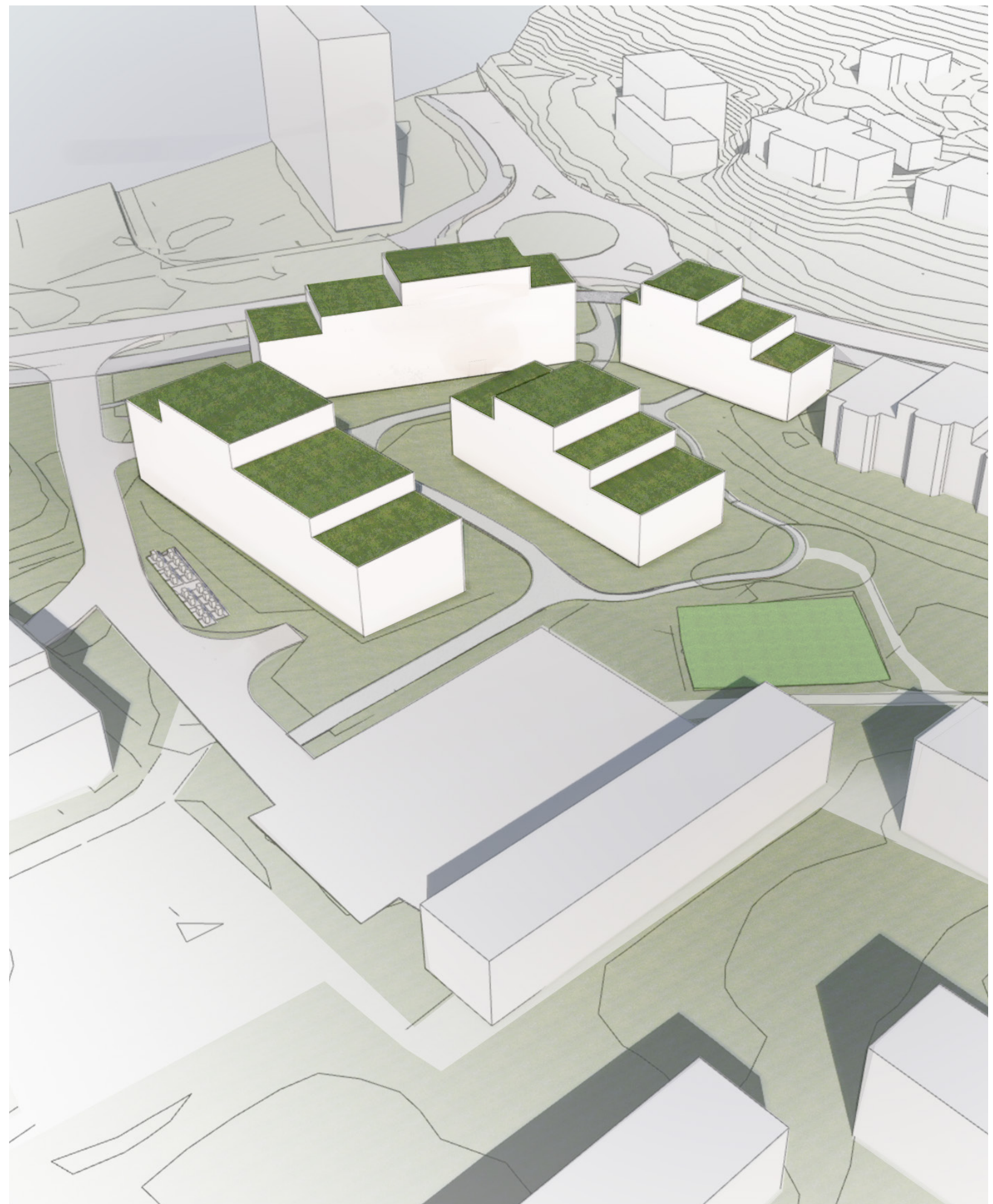
- Inngår i bebyggelsesstruktur
- Støyskjerm



FORESLÅTT BEBYGGELSE

UTFORMING AV BYGG

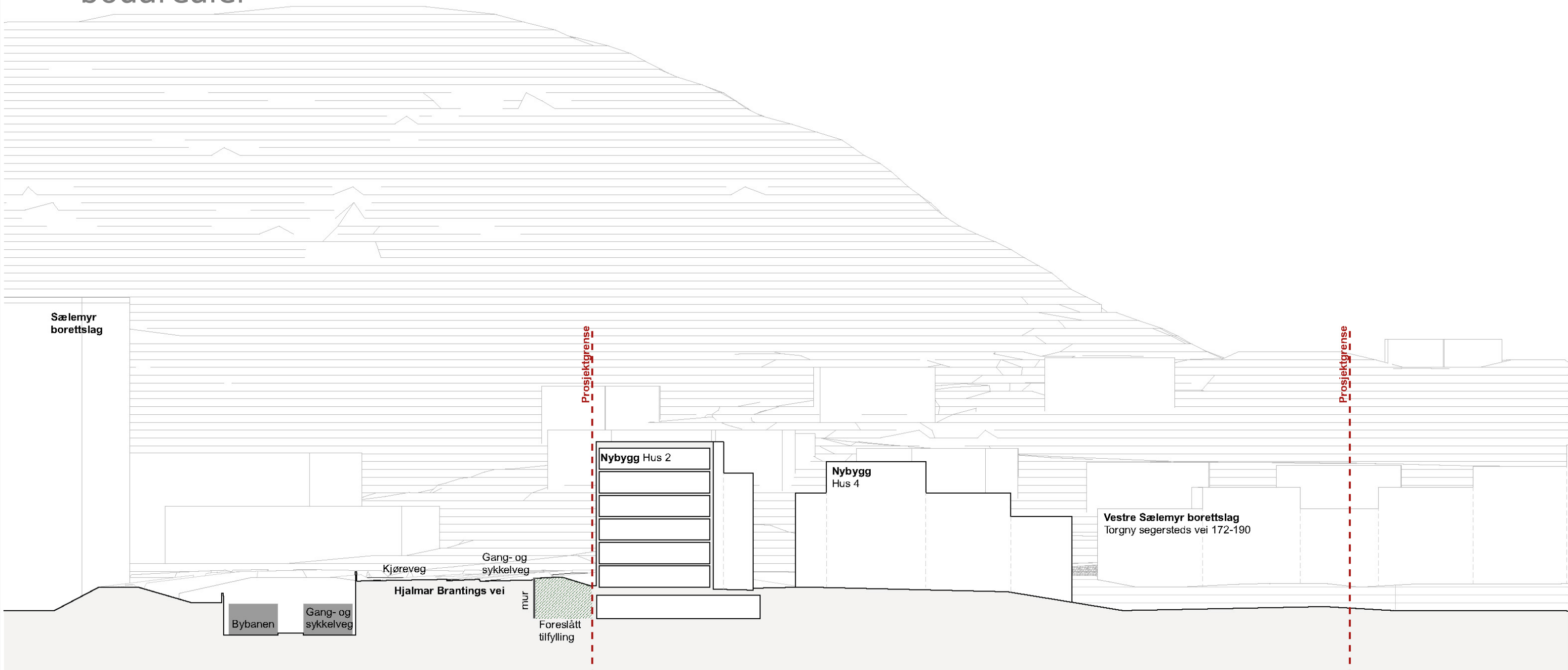
- Samsvar med eksisterende bebyggelse
 - » Variert taklandskap
 - » Rette fasader
 - » Fasadeutforming og materialitet
- Byggehøyder foreslås fra 3-6 etasjer
 - » Avtrappende volumer mot sør
 - » Hensyn til naboer i nord-øst
 - » Høyder mot mer urbane deler av Fyllingsdalen (Oasen)
- Kvalitet i og rundt prosjektet
 - » Sol, lys, nærvirkning, utforming av leiligheter = bokvalitet
 - » Arkitektur og estetikk
 - » Viktig tema i videre arbeid og dialog med Byplan



FORESLÅTT BEBYGGELSE

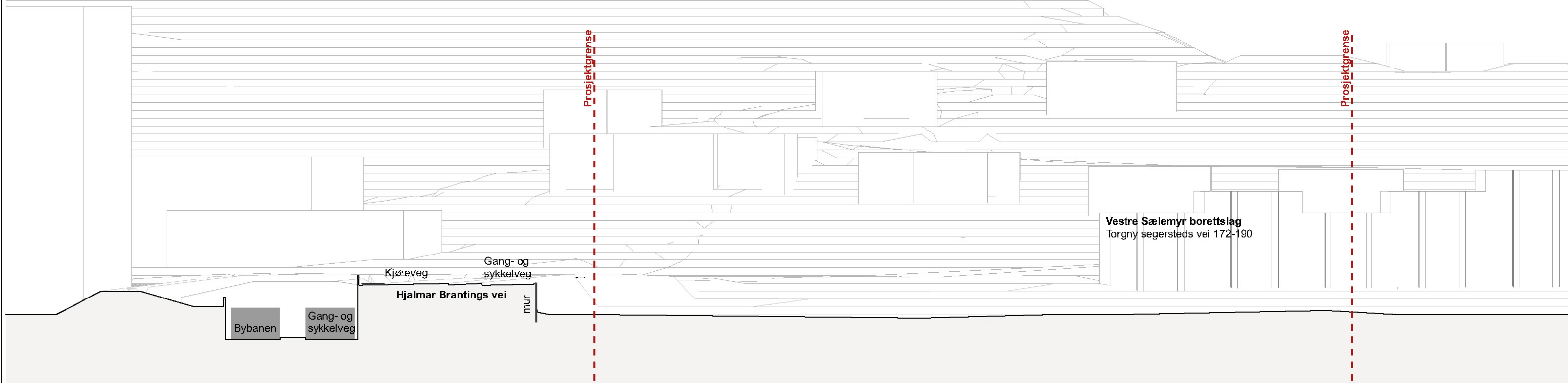
TERRENGBEARBEIDING

- Sammenheng med gate og terreng
- Mørke arealer til parkering og bodarealer

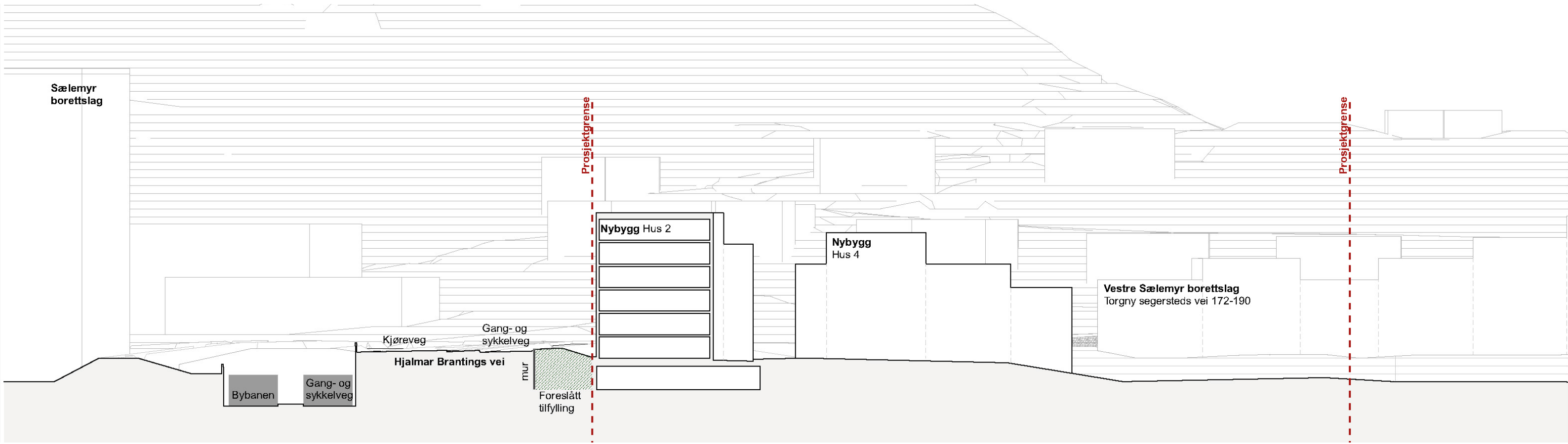


FORESLÅTT BEBYGGELSE

TERRENGBEARBEIDING

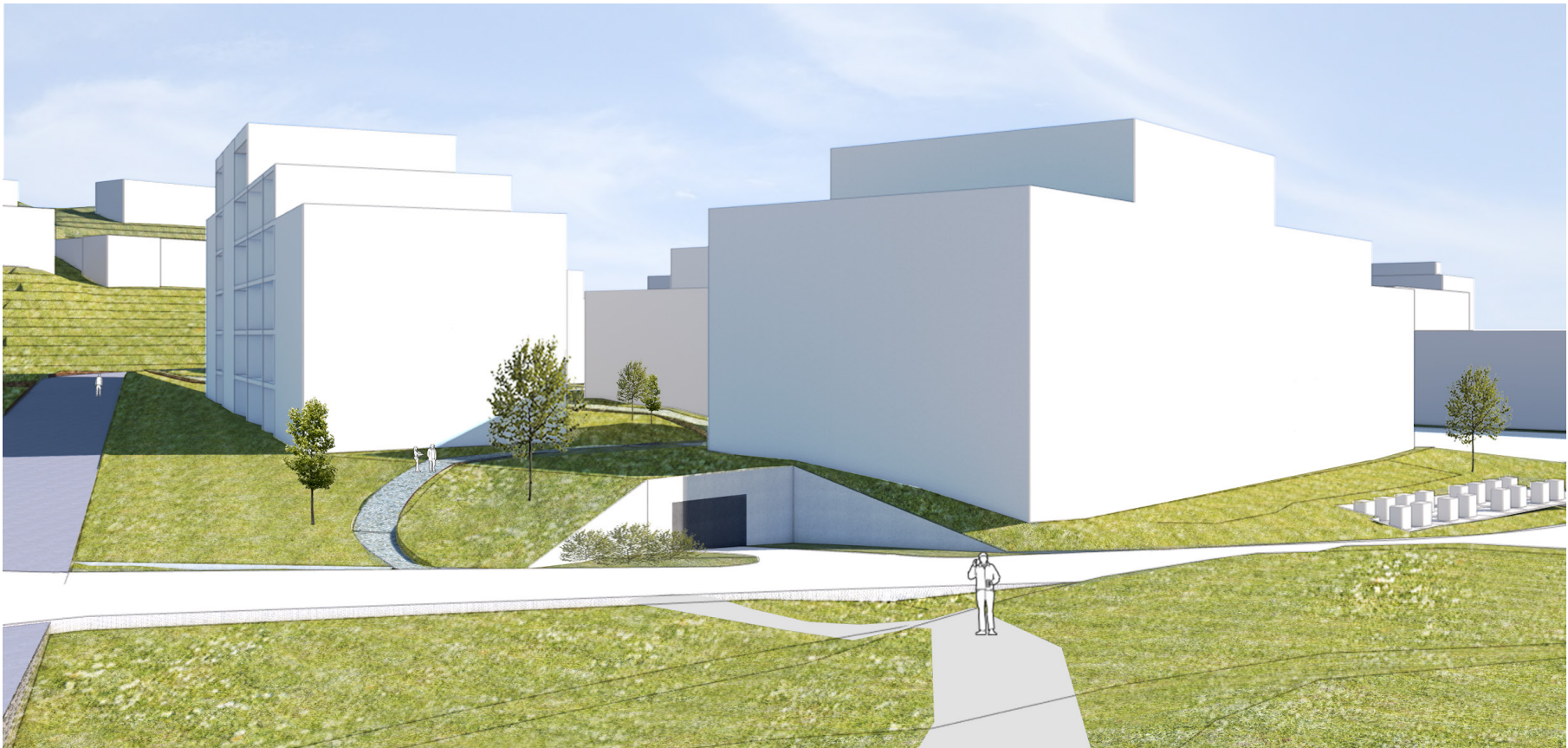


EKSISTERENDE SITUASJON



NY SITUASJON

FORESLÅTT BEBYGGELSE



UTOMHUS

UTEOPPHOLDSAREALER I PROSJEKTET

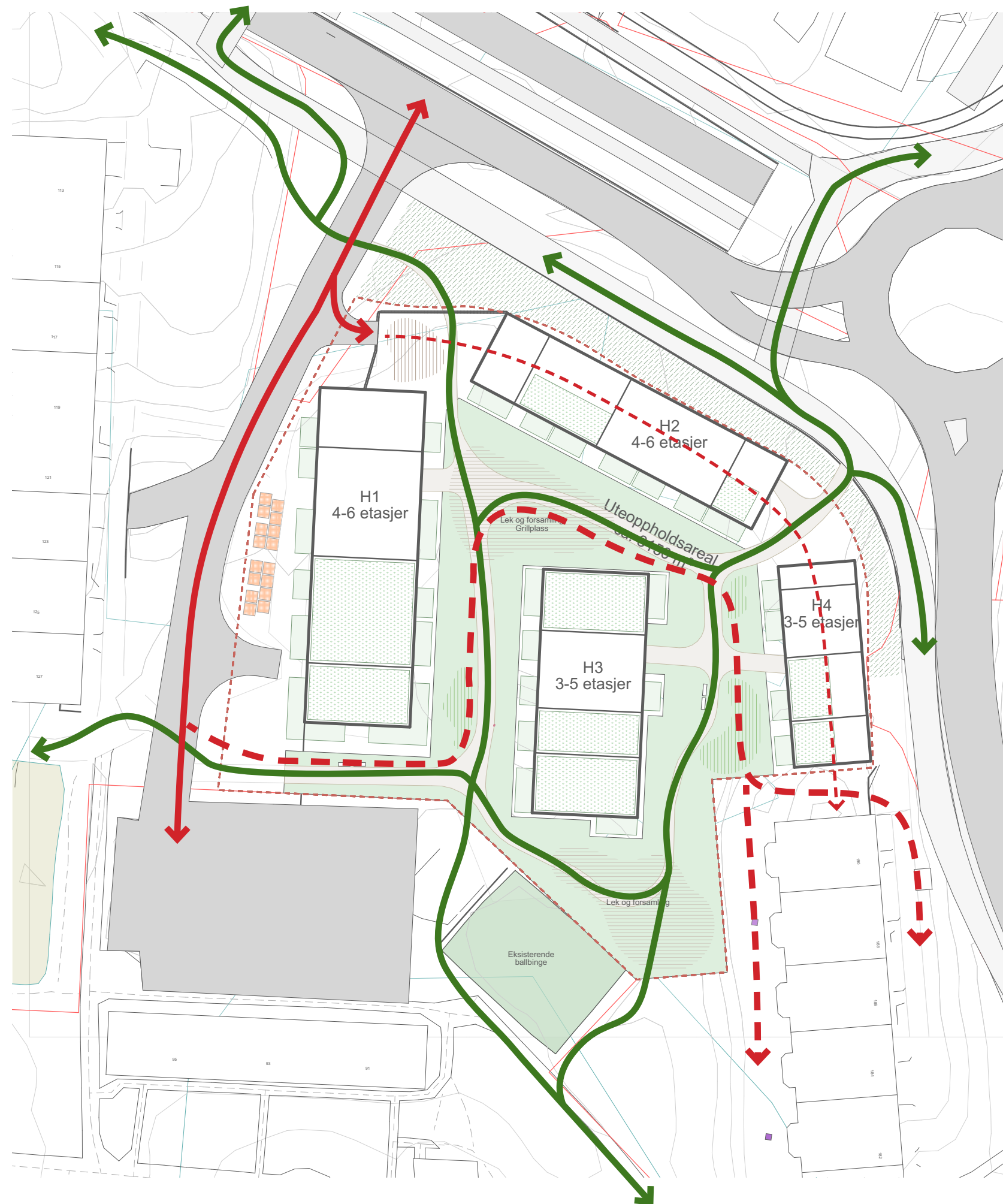
- Felles uteoppholdsarealer på grunn
 - » Eksisterende grønnstruktur trekkes inn mellom bebyggelsen
 - » Møteplasser for naboer og beboere
 - » Fotgjengerprioritet
 - » God visuell sammenheng mellom boliger og uterom
 - » Soner for variert aktivitet
- Felles takhager/ takterrasser
- Private uteplasser
- Gode forhold for sol, lys, vind, støy
- Flom



UTOMHUS

TRAFIKK OG GANGFORBINDELSER

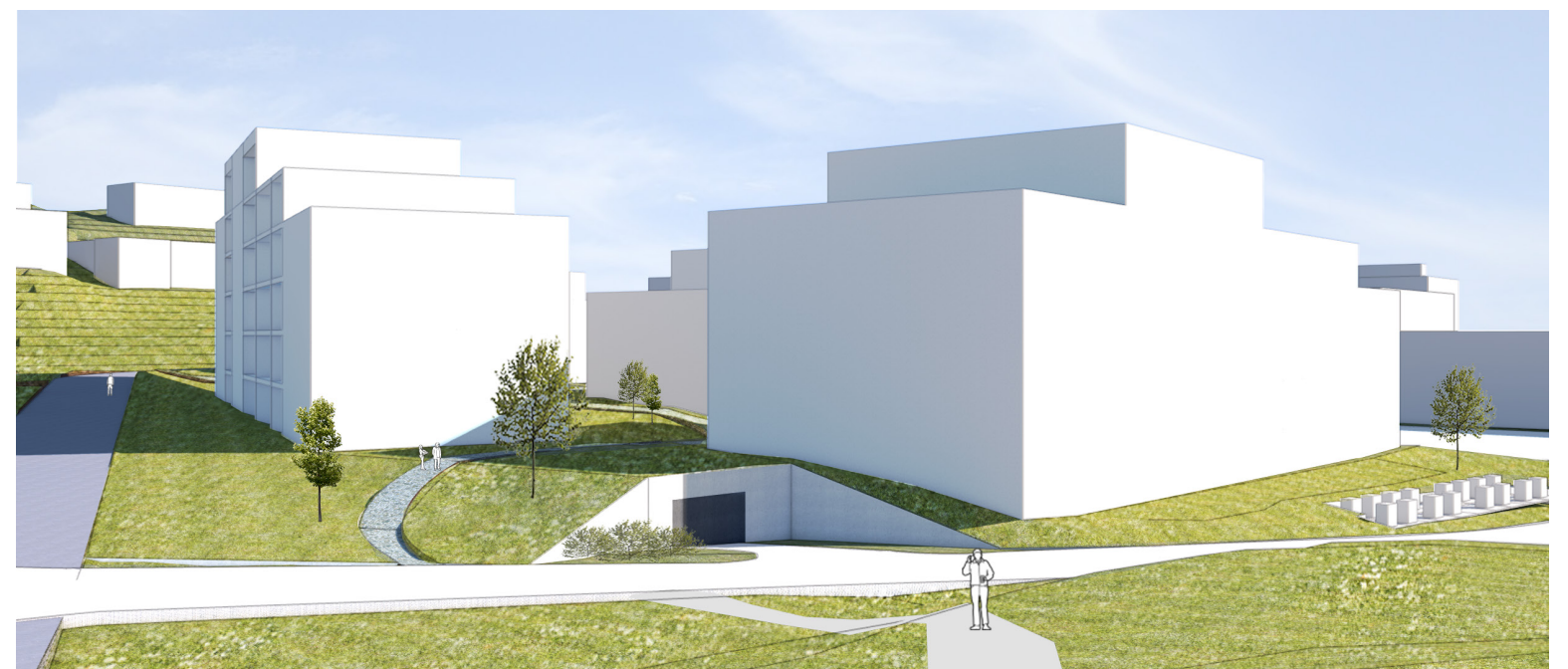
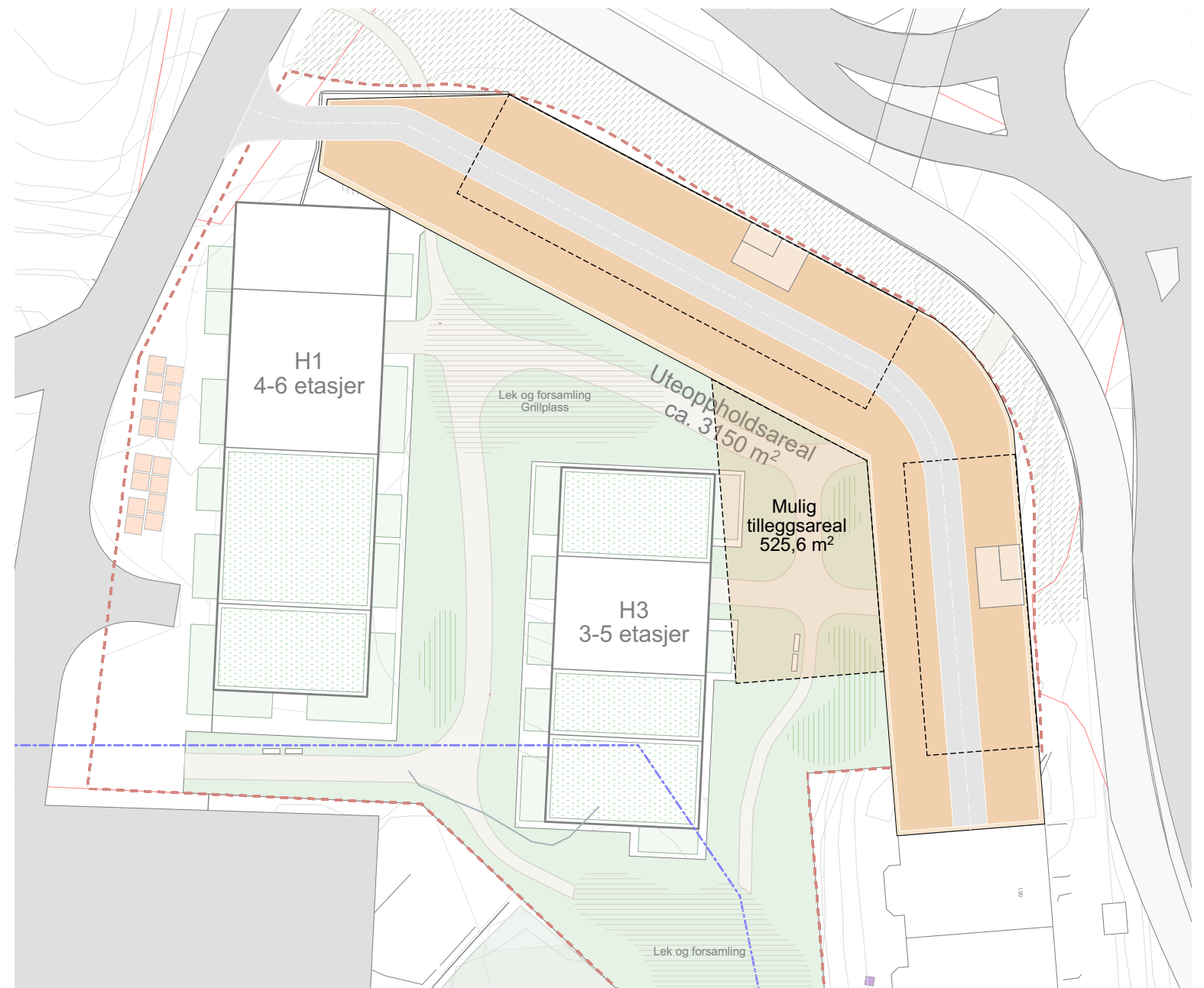
- Gangforbindelser
 - » Kobles på omgivelser
- Kjørerareal
 - » Begrenses mellom bygg for prioritering av persontrafikk og -opphold
- Avkjørsler
 - » Eksisterende avkjørsel stengt i områdeplan
 - » Ny avkjørsel til felles parkering fra Hjalmar Brantings vei



PARKERING

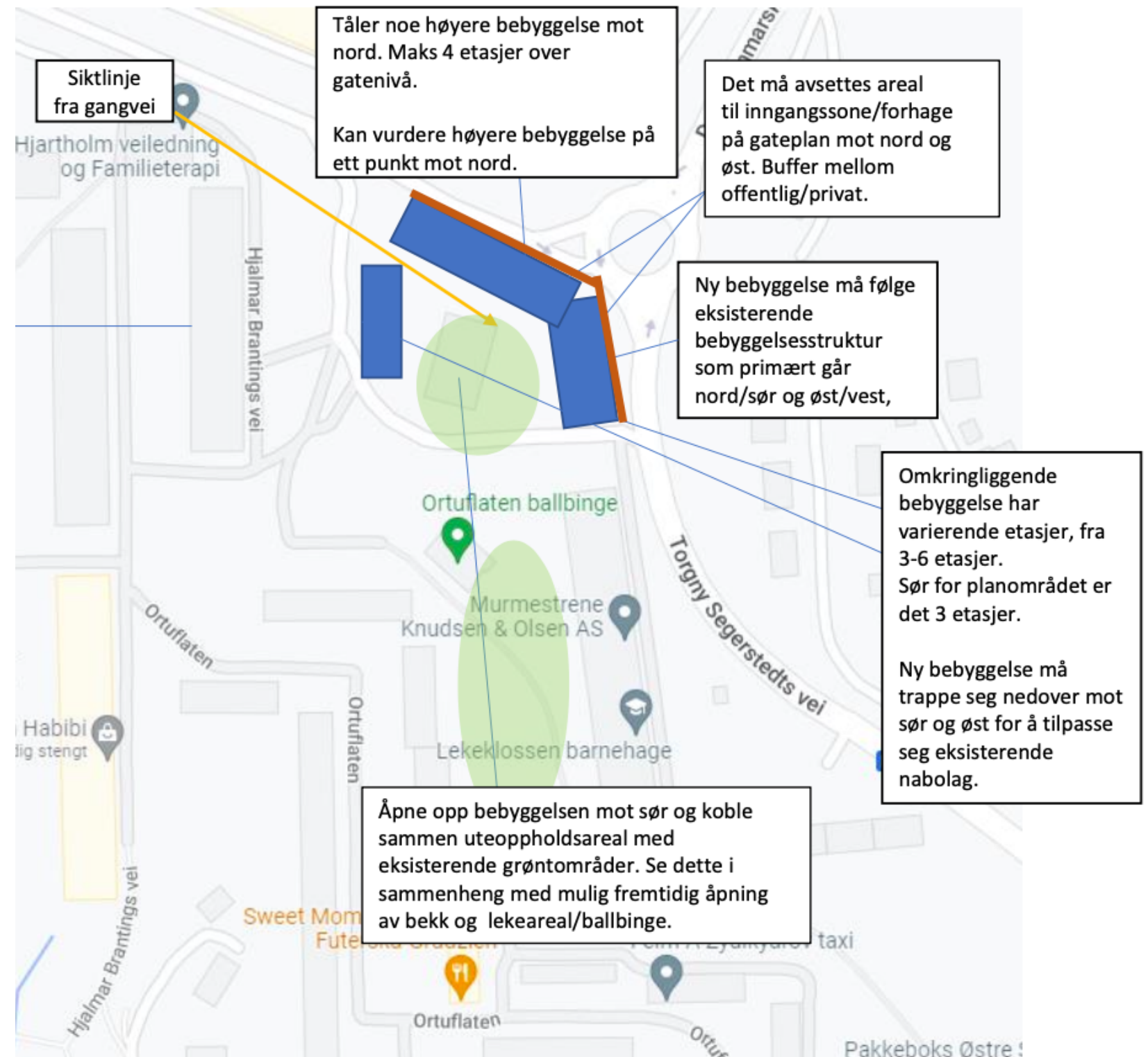
NY PARKERINGSKJELLER

- Under bygg langs Hjalmar Brantingsvei/ Torgny Segerstedts vei
- Felles innkjøring fra vest
 - » For ny og eksisterende parkeringskjeller
 - » Begrense biltrafikk mellom husene
 - » Øke utnyttelsesgrad
- Føringer for antall plasser vil gis av kommunen
 - » 40 plasser øremerket eksisterende borettslag



HVORDAN SVARER FORSLAGET PÅ ANBEFALING FRA BYPLAN?

- Noe justert byggplassering
 - » Ivaretar siktlinjer og uterom
 - » Bedret sammenheng med omgivelser
- Økning i byggehøyder
- Flere bygg
- Høyere utnyttelsesgrad
- Viktige gangforbindelser ivaretas og suppleres



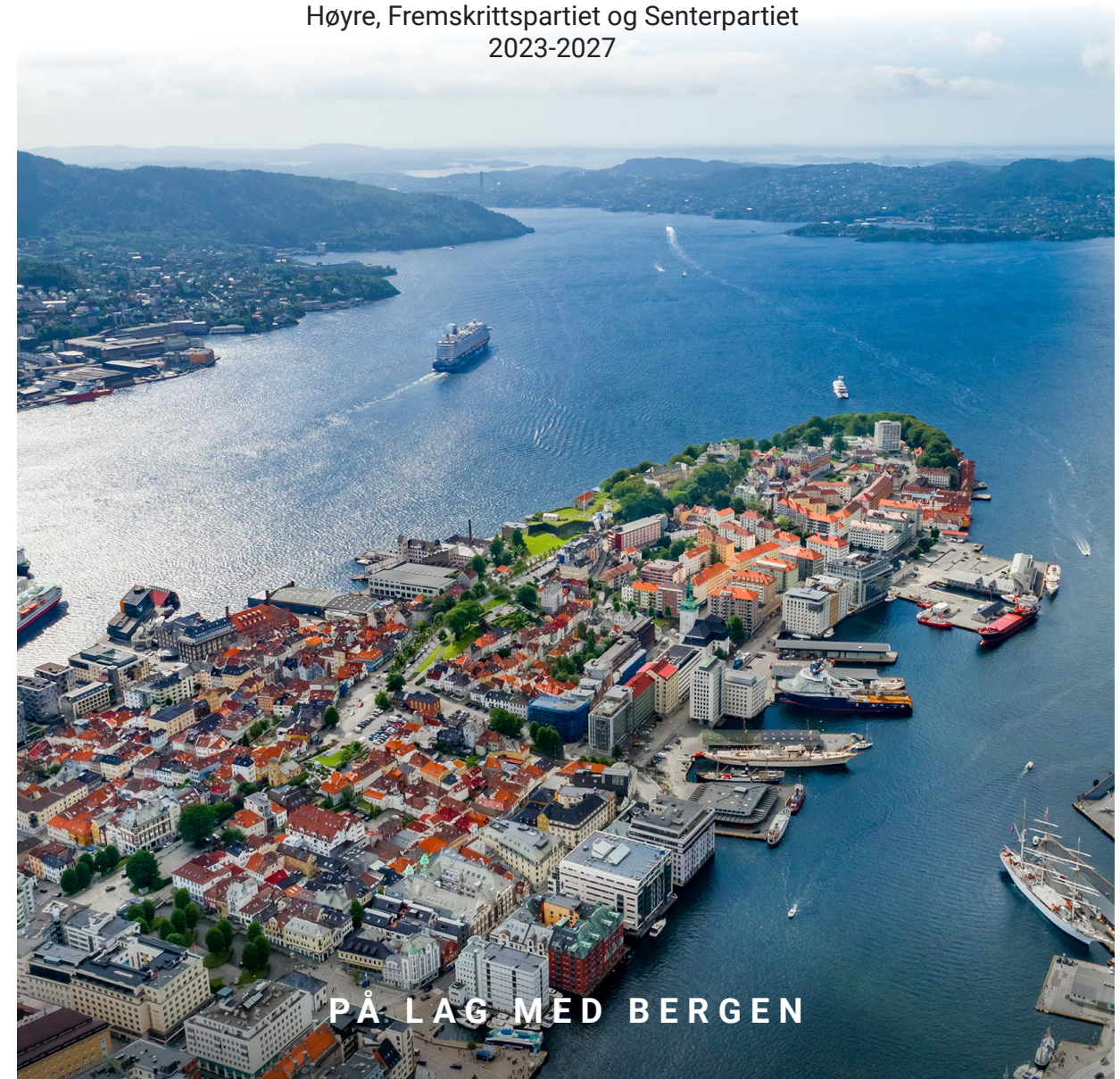
NYTT BYRÅD - NYTT SPILLEROM?

- Nytt byråd siden veiledningsmøte
- Mer utbyggingsvennlig politikk
 - » Mer fokus på boligbygging
 - » Klosterhagenerklæringen
- Kan gi rom for å ytterligere utfordre føringer fra veiledningsmøte, og resultere i noe økning i volumer ift. mulighetsstudiet
- Vil etterstrebe høy utnyttelse og samtidig ivareta kvaliteter og prinsipper vist i dag.



Klosterhagen- erklæringen

Det politiske grunnlaget for et byråd utgått av
Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet
2023-2027



LØSNINGSFORSLAGET

VEIEN VIDERE

- Tidlig i prosjektet, skal bearbeides og videreutvikles
 - » Formell prosess vil starte etter vedtak i generalforsamling
- Forslaget vil påvirkes av prosesser med og føringer fra kommunen
- Vist forslag viser realistiske intensjoner for tomten, med viktige bokvaliteter:
 - » Sol, lys og luft
 - » Gode, grønne uterom
 - » Gode boliger
 - » Hensyn til og sammenheng med omgivelser

