

<b>Pkt. 321</b>	<b>Salg af fast ejendom</b>	
Sagsnr. 340448	Byrådet	Lukket punkt

### Resume

Skademosen 2 foreslås solgt til næsthøjstbydende, som vurderes at have et fint projekt og en markedskonform pris, på de i indstillingen anførte vilkår. Højstbydende har ikke kunnet stille bankgaranti.

Sagen skal på lukket dagsorden, da der er tale om salg af fast ejendom, og kan åbnes, når der er indgået en bindende aftale.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. At Roskilde Kommune sælger en del af ejendommen matr.nr. 123on St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Skademosen 2, 4000 Roskilde, til Ejendomsselskabet af 9. oktober 2020 ApS for en kontant købesum på kr. 13.734.000 ekskl. moms, svarende til 7.000 kr. pr. etagemeter byggeret.
2. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 13.734.000 ekskl. moms vedrørende salgsindtægterne.
3. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 51.500 ekskl. moms vedrørende dækning af salgsomkostninger til annoncering.

### Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkt 1 og Byrådet for så vidt angår punkt 2 og 3.

### Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende som vist på det vedlagte matrikelkort, jf. bilag 1.

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 17. marts 2021, pkt. 127, at Skademosen 2 med en maksimal byggeret på 1.962 m<sup>2</sup> skulle udbydes til salg. På den baggrund har forvaltningen udbudt ejendommen til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

I udbudsmaterialet er der stillet en række arkitektoniske og funktionelle krav til byggeriet, hvor det er beskrevet, at valg af tilbud sker ud fra en helhedsvurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

- A. Pris og
- B. Projektets kvaliteter

Skitseprojekterne bliver bedømt i forhold til byggeriets arkitektoniske kvalitet og realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, hvor følgende vægtes:

1. Visionen for Trekroner
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan
3. Arkitektur og materialitet
4. Udearealer – private og fælles

Det er et vilkår for handlen, at ejendommen DGNB certificeres på guld niveau eller en tilsvarende certificering.

Ejendommen har været udbudt til salg uden en mindstepris. Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen følgende ti tilbud på ejendommen med tilhørende projekter:

1. Tempohousing Group ApS har budt kr. 15.696.600 ekskl. moms. Tilbudsgiver har ikke været i stand til at stille bankgaranti for den tilbudte købesum.
2. Ejendomsselskabet af 9. oktober 2020 ApS har budt kr. 13.734.000 ekskl. moms. Tilbudsgiver har stillet bankgaranti for den tilbudte købesum.
3. Cobo X Projekt F P/S har budt kr. 11.772.000 ekskl. moms.
4. Forza Holding ApS og G.V.L. Holding A/S har budt kr. 11.379.600 ekskl. moms.
5. Comitico ApS har budt kr. 10.796.886 ekskl. moms.
6. Ejendomsselskabet Casa Nord ApS har budt kr. 10.594.800 ekskl. moms.
7. Projektejendomme ApS har budt kr. 9.810.000 ekskl. moms.
8. MJM Properties ApS har budt kr. 9.574.560 ekskl. moms.
9. Skademosen Invest ApS har oprindeligt budt kr. 9.250.000 og efterfølgende forhøjet tilbuddet til 10.100.000. Tilbuddet er betinget af køb af begge ejendomme.
10. Højberg Park ApS har budt kr. 7.455.600 ekskl. moms.

Alle tilbud er vurderet og illustreret i vedlagte bilag 2. Se i øvrigt de fulde projekter som lukkede bilag i [dagsordensmappen](#) (mappen kan alene tilgås via computer).

Efter højestbydendes meddelelse om manglende finansiering og dermed manglende bankgaranti har forvaltningen haft en dialog med næsthøjestbydende, som efterfølgende har fremsendt et revideret projekt, som kan ses i [dagsordensmappen\FIL11\Gruppe\Roskilde Byråd\Dagsordener\2021\Økonomiudvalget\Trekroner - Matr.nr. 123og - Skademosen 1 - Projekter](#).

Næsthøjestbydendes projekt er et fint projekt, som er karakteriseret ved en gennemført enkelthed og præcision i både det arkitektoniske udtryk og i bebyggelsens disponering og sammenhæng med det omkringliggende landskab, hvilket betyder, at projektet opleves meget velintegreret i området. Der kan savnes en mere levende indretning af fælles opholdsarealer.

På den baggrund indstiller forvaltningen, at ejendommen sælges til næsthøjestbydende Ejendomsselskabet af 9. oktober 2020 ApS til kr. 13.734.000, svarende til kr. 7.000 pr. etagemeter, som mæglerfirmaet Nordicals vurderer er markedskonformt. Til sammenligning blev f.eks. Hegnet 1 og Toppen 139 solgt af kommunen november sidste år til kr. 4.609 pr. etagemeter.

### Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Der er i budget 2021 afsat en pulje på 52,5 mio. kr. til salg af jord og ejendomme. Nettoindtægten på kr. 13.682.500 tilgår puljen.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2021-2024:

Alle tal i 1.000 kr.	<b>2021</b>
- = merudgift eller mindreindtægt	
+ = Mindreudgift eller merindtægt	
Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:	
Anlæg, udgifter	0
Anlæg, indtægter	0
Forslag til revideret rådighedsbeløb:	
Anlæg, udgifter	- 52
Anlæg, indtægter	13.734

Ansøgning om anlægsbevilling:	
Anlæg, udgifter	-52
Anlæg, indtægter	13.734
 Finansiering:	
Udmøntning af salgspuljen	13.683

**Økonomiudvalget, 08-12-2021, pkt. 445**

Ad 1.: Godkendt

Ad 2-3.: anbefales.

Fraværende: Gitte Kronbak Nielsen (A), Jette Tjørnelund (V) - Bent Jørgensen (V) deltog som stedfortræder.

**Byrådet, 15-12-2021, pkt. 321**

Ad 2-3.: Godkendt.

Fraværende: Lars-Christian Brask (I).





SKRÆNTEN

123on

SKADEMOSEN

TREKRONER PARKVEJ

123039

12303

1230CS

12302

1230Y

1230X

12300

1230r

12309







## UDBUD

Roskilde Kommune har udbudt ejendommen matr.nr. 1230n St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Skademosen 2, 4000 Roskilde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen 10 tilbud på ejendommen med tilhørende projekter.

Følgende notat er forvaltningens vurdering af projekterne.

## BEHANDLING OG VALG AF TILBUD

Indkomne projekter vurderes på, hvorvidt de imødekommer lokalplan 521, præciseringerne beskrevet i udbudsmaterialets afsnit 2.8 samt sælgers arkitektoniske og funktionelle ønsker beskrevet 3.2.

Valg af tilbud sker ud fra en helhedsvurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

### A. PRIS og

### B. PROJEKTETS KVALITETER

Skitseprojekterne bliver bedømt i forhold til byggeriets arkitektoniske kvalitet og realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, hvor følgende vægtes:

1. Visionen for Trekroner
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan
3. Arkitektur og materialitet
4. Udearealer - private og fælles

## **TILBUDSOVERSIGT**

---

- Tilbud 2 – Ejendomsselskabet af 9. oktober 2020 ApS
- Tilbud 3 – Cobo X Projekt F P/S
- Tilbud 4 – Forza Holding ApS og G.V.L. Holding A/S
- Tilbud 5 – Comitico ApS E
- Tilbud 6 – Ejendomsselskabet Casa Nord ApS
- Tilbud 7 – Projektejendomme ApS
- Tilbud 8 – MJM Properties ApS
- Tilbud 9 – Skademosen Invest ApS
- Tilbud 10 – Højberg Park ApS

# TILBUD 2

**BYGHERRE:**  
**ARKITEKT:**

EJENDOMSSELSKABET AF 9. OKTOBER 2020 APS  
HOLGAARD ARKITEKTER



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	7.000 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	13.734.000 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

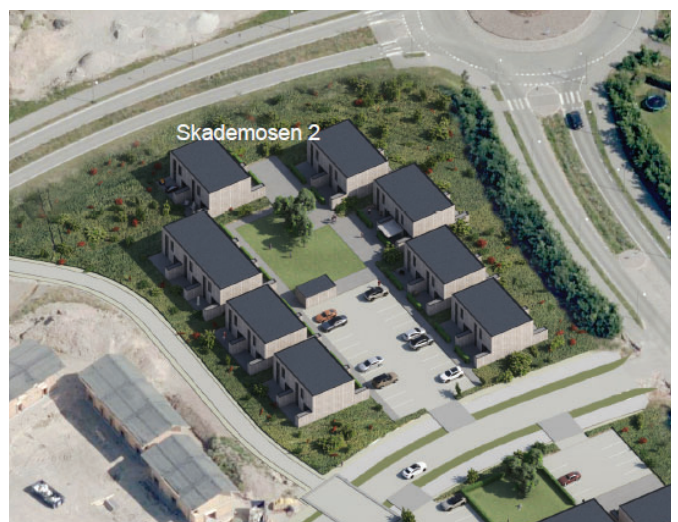
1. Visionen for Trekroner 😐
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 😊
3. Arkitektur og materialitet 😊
4. Udearealer - private og fælles 😐

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes realiserbart indenfor lokalplanens bestemmelser.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et meget fint projekt, som udmærker sig ved en gennemført enkelthed og præcision i såvel det arkitektoniske udtryk som i bebyggelsens disponering og sammenhæng med det omkringliggende landskab. Projektet opleves meget velintegreret i området. Der kan savnes en mere aktiverende indretning af fælles opholdsarealer.





I vurderingen er særligt følgende vægtet:

## 1. Visionen for Trekroner

+ Stærk sammenhæng mellem bebyggelsen og det omkringliggende landskab.

+/- Fokus på fællesskab i både friarealer og i forbindelse med adgangsveje i det indre gårdrum. Fællesarealerne savner dog forudbestemte aktiviteter at samles om.

+ Enkelt LAR-løsning med fokus på gode forhold for plante- og dyreliv.

+/- Kunstnerisk ide, der understøtter fællesskabet i bebyggelsen. En konkretisering af idéen savnes dog.

## 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+ Bebyggelsen består af en række aflange bygningskroppe, der er udlagt med samme hovedretning omkring et indre gårdrum. Derved dannes både et naturligt indre gårdrum og et samlet bygningsanlæg i mødet med det ydre landskab.

+ Bebyggelsens opdeling i mindre enheder, betyder at den kan tilpasses det eksisterende landskab med kun få reguleringer af terrænet, og at den skaber en god sammenhæng med mange kig og forbindelser mellem det ydre landskab og det indre gårdrum.

+ Adgangstier opdeler på en enkel måde de fælles og private arealer i det indre gårdrum. De beskrevne materialer til stier og parkering virker velvalgte til at understøtte dette. Det ydre landskab er trukket ind i kilerne mellem, de enkelte bygningskroppe og bidrager til karakteren i det indre gårdrum.

## 3. Arkitektur og materialitet

+ De homogene bygningskroppe med fladt tag, hvor påbyggede skure sammen med vinduernes placering og formater skaber et på én gang enkelt og varieret byggeri.

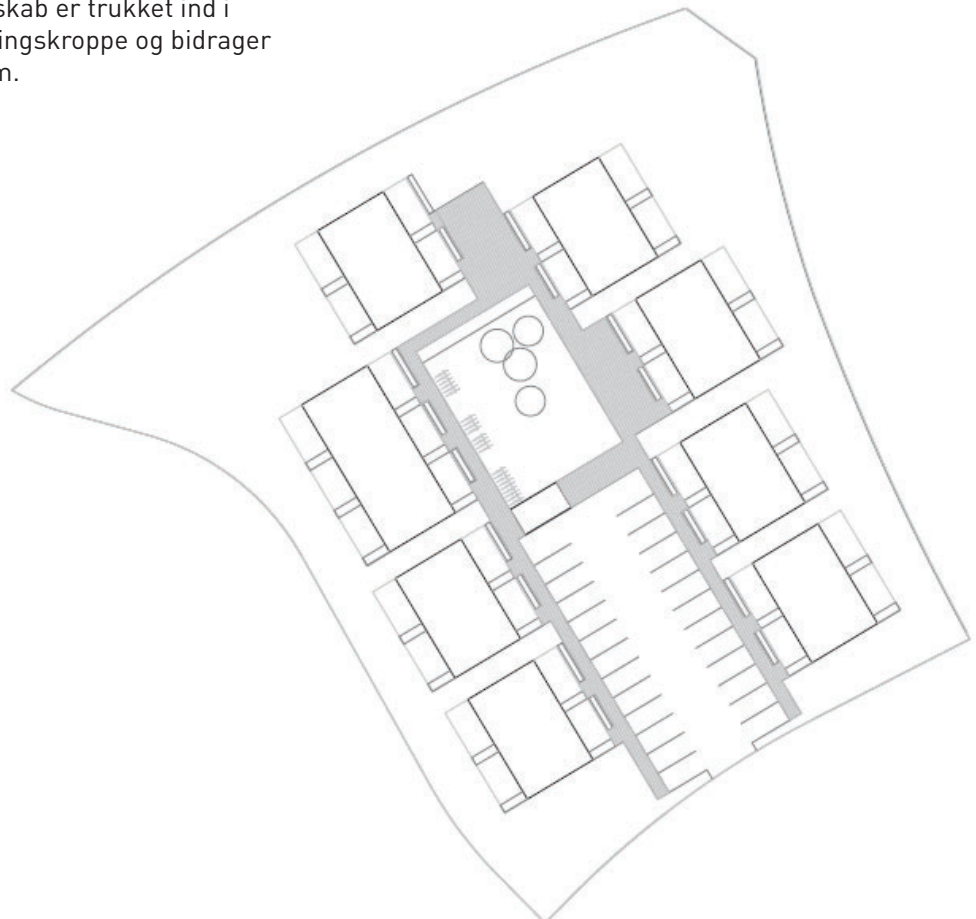
+ Facader på boliger og skure fremstår med en sammenhængende lodret listebeklædning i varierende bredder i ubehandlet træ, der både tegner og opbløder byggeriets enkelte hovedgeometri.

## 4. Udearealer - private og fælles

+ Påbyggede skure på begge facadesider skaber indrammede private terrassearealer til den enkelte bolig med en god sammenhæng til det tilstødende gårdrum og omkringliggende landskab.

+/- Fælles opholdsarealer i det indre gårdrum, i form af en have med frugttræer, virker som et fint samlingspunkt for bebyggelsens beboere. Dog savnes en yderligere aktivering med flere forudbestemte aktiviteter for beboerne at samles om. Der efterlyses også en tydeligere afgrænsning med hække eller tilsvarende elementer, som vil kunne understøtte rumdannelsen og oplevelsen af det fællesopholdsareal som et vigtigt og centralt rum i bebyggelsen.

+ Ideen om at integrere kunst i forbindelse med adgangsveje/stier, og derved understøtte disse som steder, hvor det sociale liv kan udfoldes, er god.



# TILBUD 3

**BYGHERRE:**  
**ARKITEKT:**

COBO X PROJEKT F P/S  
KHR ARCHITECTURE OG MAZU PLANNING







## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	6.000 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	11.772.000 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 
3. Arkitektur og materialitet 
4. Udearealer - private og fælles 

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes ikke realiserbart indenfor lokalplanens bestemmelser uden væsentlige ændringer af bebyggelsesplanen. Også OBS. på terrænregulering.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et flot og gennemarbejdet projekt, som udmærker sig ved et klart og meget gennemført fokus på fællesskab som omdrejningspunkt for livet i bebyggelsen.

Et arkitektonisk unikt og særegent projekt. Gårdmotivet står stærkt, men på bekostning af en tilpasning til både området og landskabet.





I vurderingen er særligt følgende vægtet:

## 1. Visionen for Trekroner

+/- Fælles friarealer er udformet landskabeligt, levende og varieret, men bebyggelsesplanen respekter ikke den lokale sammenhæng og principperne i lokalplan.

+ Variation i både boligtyper (rækkehus og lejlighed) og boligstørrelser skaber grobund for et sammensat og stærkt fælleskab i bebyggelsen.

+ Velintegreret LAR-løsning med fokus på gode forhold for plante- og dyreliv.

+ Klar kunstnerisk ide, der understøtter projektets fokus på fællesskab.

## 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+ Flot og gennemført bebyggelsesplan, hvor gårdmotivet står tydeligt frem, med fælleshuset placeret ved ankomsten.

- Placering af parkering på byggeriets yderside mod Skademosen samt anvendelse af det ydre landskab til fællesfunktioner, som fx. dyrkningshaver, bryder med lokalplanens principper om, at parkering skal ske i det indre gårdrum, og at det ydre landskab skal fremstå som fælles rekreative arealer med karakter af overdrev.

- De lange bygningsvolumener placerer sig på tværs af landskabets naturlige terræn, hvilket vurderes at give problemer med terrænregulering og tilpasning til det ydre landskab.

## 3. Arkitektur og materialitet

+ Bebyggelsen fremstår i sit valg af materialer til facader og tag, og i sin bearbejdning af disse, med et på én gang både hjemligt, varmt og moderne udtryk.

+ Unikt arkitektonisk udtryk, med referencer til både Munksøgård og 'det vilde vesten'. Arkitekturen vurderes at passe godt til området og samtidig bidrage med noget nyt og anderledes.

## 4. Udearealer - private og fælles

+ God og enkel sammenhæng mellem private og fælles friarealer, hvor det fælles er tydeligt og konsekvent prioriteret.

+ Private altaner mod det indre gårdrum til hhv. lejligheder på 1. sal /overetage til rækkehuse skaber et godt supplement til de private opholdsarealer på terræn, som en alternativ måde at orientere sig mod det fælles.

- Brugen af det ydre landskab til fællesfunktioner er i modstrid med lokalplanens principper.





# TILBUD 4

**BYGHERRE:**  
**ARKITEKT:**

FORZA HOLDING APS OG G.V.L. HOLDING A/S  
HANSEN OG GAMMELGAARD ARKITEKTER



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	5.800 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	11.379.600 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner ☹️
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan ☹️
3. Arkitektur og materialitet ☹️
4. Udearealer - private og fælles ☹️

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes ikke realiserbart indenfor lokalplanens bestemmelser.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt hvor bebyggelsesplanen rammer ved siden af i sin tilpasning til området og landskabet. Isoleret set er indretning af fælles friarealer, herunder integration af LAR som rekreativt element og sammenhæng mellem private- og fælles friarealer, vellykket.

Byggeriets arkitektur fremstår, særligt hvad angår valg af facadematerialer og tagform, karakterløst. Der savnes en højere grad af kvalitet i projektet.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

### 1. Visionen for Trekroner

- Projektet rammer forbi i sit forsøg på at tilpasse sig områdets karakter og sammenhængen med landskabet.
- Ambitioner om fællesskab er ikke overbevisende udført i placering og indretning af private friarealer.
- + LAR er godt integreret som et rekreativt element.
- +/- Gode ideer til hvordan kunst kan integreres i bebyggelsen, men som savnes konkretiseret.

### 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

- Bebyggelsesplanen er i strid med lokalplanens principper og vurderingskriterierne for bebyggelsens disponering. Adgangsvej og parkering er placeret på ydersiden af bebyggelsen, der i henhold til lokalplanen skal fremstå som fælles rekreative arealer med karakter af overdrev.
- Bebyggelsesplanen vurderes ikke at skabe en god sammenhæng til omkringliggende landskab og bebyggelse. Desuden bryder projektet væsentligt med de principper, der er kendetegnende og karaktergivende for området.

### 3. Arkitektur og materialitet

- + Byggeriet fremstår med forskydninger i de enkelte boligblokke, som opleves tilpasset området og grunden.
- Facader udført med plademateriale, hvor den øvre del er hvid, og med partier i træ, opleves ikke tilpasset områdets karakter og landskabet. Brug af pladematerialer på facader er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- Taget, der fremstår med zink eller tilsvarende på siderne, opleves påsat og ikke afstemt den øvrige facade.

### 4. Udearealer - private og fælles

- + Der sikres et stort grønt areal til fælles ophold og aktivitet i det indre gårdrum. En gennemgående sti forbinder zoner til både leg og ophold. Der er en god sammenhæng til private opholdsarealer ved den enkelte bolig.
- Sammenhængen mellem private opholdsarealer og det ydre landskab afskæres for flere boliger af vej og parkering.
- + Træer i det indre gårdrum og mellem bygninger, som vist på perspektivtegninger og rumlige illustrationer, skaber sammen med bebyggelsen en fin ramme om det centrale opholdsrum i gårdrummet.





# TILBUD 5

**BYGHERRE:**  
**ARKITEKT:**

COMITICO APS  
OPEN PLATFORM ARKITEKTER OG LASSEN LANDSKAB



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	5.503 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	10.796.886 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 😞
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 😞
3. Arkitektur og materialitet 😞
4. Udearealer - private og fælles 😞

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes umiddelbart realiserbart inden for lokalplanens bestemmelser uden væsentlige ændringer. Dog OBS. på terrænregulering.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et gennemarbejdet projekt med et konsekvent gennemført fokus på at skabe boliger med god plads til at udfolde det private. Desværre sker det på bekostning af det fælles.

Både bebyggelsesplan og det arkitektoniske udtryk er gennemført. Samlet set opleves det dog at resultere i et noget livløst og anonymt projekt, der ikke helt formår at tilpasse sig hverken området eller landskabet.





I vurderingen er særligt følgende vægtet:

## 1. Visionen for Trekroner

- Det private liv i de enkelte boliger er vægtet for tungt på bekostning af det fælles.

+/- Bebyggelsens indpasning i det omkringliggende landskab opleves ikke gennemført særligt, hvad angår terræn og sammenhæng til det indre gårdrum.

+ Kunst er integreret på legepladsen.

- LAR-løsning mangler at blive vist.

## 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+/- Byggeriet er opdelt i mindre enheder omkring et indre gårdrum med parkering og friarealer. Sammenhæng og kig fra det indre gårdrum til det ydre landskab synes noget begrænset, på bekostning af de relativt store private haver og de omkransende mure.

+/- De enkelte bebyggelser er disponeret således, at alle boliger ligger indbyrdes forskudt. Boligerne er dog ikke indbyrdes terrasseret, hvilket skaber behov for en del terrænregulering, som ikke er udført overbevisende og heller ikke vurderes i overensstemmelse med lokalplanen.

## Arkitektur og materialitet

+/- Byggeriet er udført i et tydeligt modernistisk formsprog med rene former og enkle facader, yderligere understøttet af mure omkring de private haver. Facaderne fremstår i klassiske tidsløse materialer, der umiddelbart passer fint til området. Samlet opleves byggeriet dog noget ferskt og anonymt, og det formår ikke helt at tilpasse sig området.

## 4. Udearealer - private og fælles

- Fælles friarealer er begrænset til en legeplads. Hensynet til det private liv i den enkelte bolig med store private haver synes vægtet for tungt. Det sker på bekostning af arealer, hvor det fælles sociale liv kan udfoldes.

- Boligernes private gårdhaver er omkranset af mure og orienteret efter solen frem for omkring det indre gårdrum, og sammenhængen mellem private- og fælles friarealer opleves svag.



# TILBUD 6

**BYGHERRE:**  
**ARKITEKT:**

EJENDOMSSELSKABET CASA NORD APS  
VHL ARCHITECTURE OG OPLAND LANDSKAB







## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	5.400 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	10.594.800 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 
3. Arkitektur og materialitet 
4. Udearealer - private og fælles 

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes umiddelbart realiserbart indenfor lokalplanens bestemmelser uden væsentlige ændringer.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint projekt, som særligt udmærker sig ved kvaliteten af den landskabelige tilpasning og overbevisende indretning af udearealer.

Byggeriet er udført i materialer, der passer fint til området. Den arkitektoniske bearbejdning af volumen og facader fremstår dog noget standardiseret.





I vurderingen er særligt følgende vægtet:

## 1. Visionen for Trekroner

+ Bebyggelsesplanen er udformet landskabeligt, levende og varieret.

+ Fælles friarealer, er indrettet med funktioner, som kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen.

+ LAR-løsning er velintegreret i byggeriets fælles friarealer.

-/+ Gode intentioner for integration af kunst, der dog samtidig er meget generelle og savner stillingtagen.

## 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+ Byggeriet er terrasseret og opdelt i mindre enheder, så det opleves tilpasset landskabet. Der er skabt en god sammenhæng mellem det indre gårdrum og det ydre landskab, som yderligere er understøttet af regnvands-løsningen.

+ Parkering er udformet og udført landskabeligt med græsarmering og med træer mellem p-pladser.

## 3. Arkitektur og materialitet

+ Klassisk og enkelt brug af materialer på facader, der virker velvalgte til området og særligt i forhold til at skabe en god sammenhæng med den østliggende boligbebyggelse.

- Bygningsformen med ensidig taghældning giver sammen med en lidt konventionel facadeudformning og detaljering byggeriet et noget tungt og standardiseret udtryk.

## 4. Udearealer - private og fælles

+ Indretning og sammenhæng mellem private opholdsarealer og fællesarealer i det indre gårdrum skaber en god ramme for det sociale fællesskab, beboerne i mellem.

+ Alle boliger har private opholdsarealer mod både det indre gårdrum og det ydre landskab

+ Karakteren af det ydre landskab er trukket med ind i det indre gårdrum, der fremstår meget landskabeligt og varieret med mange grønne flader og en artsrig beplantning.





# TILBUD 6

BYGHERRE:  
ARKITEKT:

PROJEKTEJENDOMME APS  
PROCES ARKITEKTUR







## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	5.000 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	9.810.000 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 
3. Arkitektur og materialitet 
4. Udearealer - private og fælles 

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Der er ikke overensstemmelse mellem projektet og lokalplanens principper for placering af fælles opholdsarealer. Også OBS på terrænregulering.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Bebyggelsens overordnede disponering er vellykket, men er ikke løst hvad angår hverken landskabelig tilpasning eller fordeling af opholdsarealer og parkering.

Bebyggelsens træfacader skaber variation. Dog savnes en bedre arkitektonisk bearbejdning af boligblokkene, så den enkelt bolig træder tydeligere frem i facaden, og så bebyggelsen i højere grad opleves som et boligbyggeri.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

## 1. Visionen for Trekroner

+/- Bebyggelsens integration med det omkringliggende landskab opleves ikke gennemført, hvad angår terræn og anvendelsen af det ydre landskab.

- Dårlig disponering af det indre gårdrum, hvor fælles opholdsarealer er meget begrænsede.

+/- LAR-løsningen er realiserbar, men idéen om, at forsinkelsen sker på legearealer virker ikke overbevisende.

- Der er ikke taget stilling til integration af kunst.

## 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+/- Byggeriet er opdelt i mindre enheder omkring et fælles gårdrum med forbindelser og kig til det ydre landskab. Der er dog stort set ingen fællesarealer i det indre gårdrum, hvor parkering, og private opholdsarealer optager alt pladsen.

- Boligerne i de enkelte boligblokke er lagt i samme terrænkote, hvilket skaber behov for en del terrænregulering. Tekniske skråninger mod det ydre landskab vurderes ikke i overensstemmelse med lokalplan.

## 3. Arkitektur og materialitet

+ Facaderne fremstår med lodrette trælister i to farver. Valget af facadematerialer skaber, sammen med en variation i vinduesformaterne, en facade med både rytme og variation.

- Manglende forskydninger mellem boliger i de enkelte boligblokke betyder, at den enkelte bolig er svær at aflæse i facaden. Bebyggelsen kan opleves at have karakter af erhvervsbyggeri.

## 4. Udearealer - private og fælles

+ Alle boliger har private opholdsarealer mod både det indre gårdrum og det ydre landskab

- Brug af kiler mellem boligblokke og det ydre landskab til fælles ophold skaber ikke nogen god sammenhæng med de private opholdsarealer. Løsningen vurderes heller ikke at være i overensstemmelse med lokalplanens principper.







## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	4.880 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	9.574.560 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner ☹️
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan ☹️
3. Arkitektur og materialitet ☹️
4. Udearealer - private og fælles ☹️

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes ikke realiserbart indenfor lokalplanens bestemmelser.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt hvor bebyggelsesplanen rammer ved siden af i sin tilpasning til området og landskabet. Placeringen af boligernes primære opholdsarealer samt store altaner på boligernes 1. sal bidrager ikke til at sikre en god sammenhæng mellem den enkelte bolig og de fælles friarealer.

Integration af LAR i udearealer samt variationen i byggeriets arkitektur vurderes positivt, dog undtaget valg af facademateriale og de store altaner.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

### 1. Visionen for Trekroner

- Projektet rammer forbi i sit forsøg på at tilpasse sig områdets karakter og sammenhæng med landskabet.

- Ambitioner om fællesskab er ikke overbevisende udført for hverken private- eller fælles friarealer.

+ LAR er godt integreret som et rekreativt element.

+/- Fin beskrivelse af hvordan kunst kan integreres på flere måder, dog uden en klar linje eller retning.

### 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

- Bebyggelsesplanen er i strid med lokalplanens principper og med vurderingskriterierne for bebyggelsens disponering. Adgangsvej og parkering er placeret på ydersiden af bebyggelsen, der jf. lokalplan skal fremstå som fælles rekreative arealer med karakter af overdrev.

- Bebyggelsesplanen vurderes ikke skabe en god sammenhæng til omkringliggende bebyggelse og landskab. Projektet bryder væsentligt med de principper, der er kendetegnende og karaktergivende for området.

### 3. Arkitektur og materialitet

+ Byggeriet fremstår varieret og levendegøres med forskydninger i de enkelte boligblokke, med grønne tage samt med variation i vinduesformater og vinduessætning.

- De hvidpudsede facader og de store altaner, der spænder på langs af facaderne, er meget iøjnefaldende, og opleves i stor kontrast til det øvrige byggeri i området og til landskabet. De pudsede facader er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om brug af facadematerialer.

### 4. Udearealer - private og fælles

+/- Der sikres et stort grønt areal til fælles ophold og aktivitet i det indre gårdrum. En gennemgående sti forbinder områder til både leg og ophold. Boligens sekundære rum er placeret i stueplan og betyder en dårlig sammenhæng mellem fællesarealer og den enkelte bolig.

- Arealer mellem stien og boligerne, der fremstår med græsarealer, opleves mere som et mellemrum, der skal adskille de enkelte boliger end som et rum for møde og samvær beboerne imellem.





# TILBUD 9

BYGHERRE:  
ARKITEKT:

SKADEMOSEN INVEST APS  
TNT ARKITEKTER



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS (SE FORBEHOLD)

Tilbudt købesum	4.715 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	9.250.000 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 😐
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan ☹️
3. Arkitektur og materialitet 😊
4. Udearealer - private og fælles 😊

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes ikke realiserbart inden for lokalplanens bestemmelser.

### FORBEHOLD

Tilbuddet er betinget af samtidigt køb af Skademoen 1.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint projekt, som udmærker sig ved kvaliteten i bebyggelsens arkitektoniske udtryk, der har variation og en god landskabelig tilpasning.

Bebyggelsesplanens skaber gode muligheder for det sociale liv og fælleskab. Placering af parkering på byggeriets sydside, uden for det indre gårdrum, skaber en uklar grænse mod det ydre landskab og opleves ikke tilpasset området.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

### 1. Visionen for Trekroner

- Fælles friarealer er prioriteret på bekostning af sammenhængen med det omgivende landskab.

+ God indretning af fællesarealer, der lægger op til et godt fællesskab beboerne imellem.

+ LAR-løsning med tydeligt rekreative kvaliteter.

+/- Flere ideer til hvordan kunst kan integreres, men uden retning eller stillingtagen.

### 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+ Bebyggelsen er opdelt i mindre enheder, omkring et fælles indre gårdrum, og med lavninger i det ydre landskab til forsinkelse af regnvand med rekreativ karakter.

- Placering af alt parkering på byggeriets sydside, direkte ud til det ydre landskab og træbælte mod Trekroner Parkvej, bryder med lokalplanens principper om, at parkering skal ske i det indre gårdrum. Dette virker uheldigt i forhold til at skabe en klar afgrænsning mod det ydre landskab.

### 3. Arkitektur og materialitet

+ Byggeriet er udformet som gavlhuse med halve sadeltage (ensidig taghældning) og med forskydninger de enkelte boliger imellem. Byggeriet fremstår på én gang både markant og varieret.

+/- Facader i træ giver et varmt og stofligt udtryk. Vinduetsætningen kunne være mere varieret og samtidig efterlyses vinduer i ender på de sammensatte bygningskroppe.

### 4. Udearealer - private og fælles

+ Der sikres et stort grønt areal i det indre gårdrum til aktiviteter og fælles ophold. Gårdrummet er bl.a. indrettet med legeplads, nyttehaver, orangeri og fælles terrasse.

+ Alle boliger har private opholdsarealer mod både det ydre landskab og mod det indre gårdrum, hvor de ligger i direkte sammenhæng med de fælles opholdsarealer.





# TILBUD 10

BYGHERRE:  
ARKITEKT:

HØJBERG PARK APS  
NORRØN



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	3.800 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	7.455.600 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 😞
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 😞
3. Arkitektur og materialitet 😊
4. Udearealer - private og fælles 😊

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes ikke realiserbart inden for lokalplanens bestemmelser.

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint projekt, som særligt udmærker sig ved sin ambition om fælleskab og en stærk forankring i området og til landskabet. En ambition, der langt hen af vejen lykkes.

Det meget skulpturelle byggeri opleves større end nødvendigt, og noget voldsomt for området. Parkeringsløsningen skaber en uklar grænse mod det ydre landskab og Trekroner Parkvej, og opleves ikke tilpasset området.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

### 1. Visionen for Trekroner

- Fælles friarealer er prioriteret på bekostning af sammenhængen med det omgivende landskab.
- + Fællesarealerne er landskabeligt vel udført, og funktionerne understøtter fællesskabet, beboerne imellem.
- + LAR-løsning er integreret som et rekreativt element i de fælles friarealer.
- + /-Kunsten integreres i de fælles friarealer, men det er ikke konkretiseret hvordan.

### 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

- + Bebyggelsen er opdelt i mindre enheder, hvor de enkelte boliger ligger indbyrdes forskudt, omkring et fælles indre gårdrum.
- Med en ambition om at friholde det indre gårdrum for parkering, er p-pladserne placeret på bebyggelsens yderside, mod Trekroner Parkvej. Dette bryder med lokalplanens principper om, at parkering skal ske i det indre gårdrum, og det skaber en uklar grænse mod det ydre landskab.

### 3. Arkitektur og materialitet

- +/- Et arkitektonisk markant byggeri med et skulpturelt udtryk. Den kvadratiske grundplan afsluttes i en asymmetrisk tagform, hvor det ene hjørne er markeret. Hjørnet, der fremstår som 3 fulde etager, har samtidig et omfang der medvirker til, at byggeriet kommer til at virke noget voldsomt for området.
- + Facaderne fremstår i gule genbrugstegl og træ, hvilket virker fint tilpasset til og skaber en god sammenhæng med området og landskabet.

### 4. Udearealer - private og fælles

- + Karakteren af det ydre landskab er trukket med ind i det indre gårdrum, der fremstår meget landskabelig. Løsningen understøtter projektets ambition om en stærk tilknytning til stedet.
- + Gårdrummet indrettes med fælleshus, drivhus og bassin til nedsivning af regnvand, hvilket skaber grundlag for et stærkt socialt samvær, beboerne imellem. Fællesarealerne opleves i god sammenhæng med de private friarealer til den enkelte bolig.

