

<b>Pkt. 150</b>	<b>Salg af Storparcel i Skousbo</b>	
Sagsnr. 286526	Byrådet	<b>Lukket</b> punkt

### Resume

Økonomiudvalget kunne ikke godkende et salg af parcel 1.3 til Plan 2 Byg ApS på sit møde den 10-01-2018, pkt. 18. Efterfølgende har forvaltningen drøftet en forhøjelse af salgsprisen med køber, og på denne baggrund har Plan 2 Byg ApS fremsat et nyt købstilbud på såvel storparcel 1.2 som 1.3, som det indstilles, at Økonomiudvalget accepterer.

Sagen er lukket, da den drejer sig om salg af fast ejendom.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at.

1. Storparcel 1.3 sælges til Plan 2 Byg ApS, for 2.892.480 kr. excl. moms med tillæg af 105.000 kr. excl. moms som bidrag til etablering af fælles parkering i området.
2. Storparcel 1.2. sælges til Plan 2 Byg ApS, for 4.416.000 kr. excl. moms med tillæg af 105.000 kr. excl. moms som bidrag til etablering af fælles parkering i området.
3. forvaltningen bemyndiges til at underskrive købsaftalen på de i udbudsvilkårene angivne vilkår med en bestemmelse om, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen alene kan ske justeringer af projektet, så eventuelle justeringer af den kommende bebyggelse er i overensstemmelse med projektforslaget.
4. at der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling vedrørende salgsindtægter på 7.518.400 kr., Beløbet tilføres salgspuljen i budget 2018.
5. der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling vedrørende udgifter på 150.000 til dækning af omkostninger til gennemførelse af salget, udgifter til udstykning af arealet, advokatombudsninger m.v., finansieret af salgspuljen.
6. der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling vedrørende udgifter på 500.000 kr. til dækning af omkostninger til branding af Skousbo og Viby finansieret af salgspuljen.

### Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår indstillingspunkterne 1, 2 og 3, og Byrådet for så vidt angår punkt 4, 5 og 6.

### Sagsfremstilling

Efter at Økonomiudvalget på sit møde den 10. januar 2018 ikke kunne godkende et salg af parcel 1.3 på de tilbudte vilkår, herunder prisen for arealet, har forvaltningen drøftet med tilbudsgiver, om det ikke vil være muligt at øge prisen.

Tilbudsgiver har på ny fremsendt et tilbud, der i modsætning til det tidligere tilbud, omfatter såvel parcel 1.2 som 1.3. Prisen på parcel 1.3 er forhøjet med godt 35 pct. fra 960 kr. pr. etagemeter til 1.380 kr. pr. etagemeter, eller fra i alt 2,1 mill. kr. til 2,9 mill. kr. Der er tilbudt samme etagemeterpris (1380 kr.) for etape 1.2. Der henvises i øvrigt til det udarbejdede notat om vurdering af tilbud og salgsbetingelser. I notatet er endvidere anført en række generelle betragtninger om salgspriser i Skovbo og Viby. Der vedlægges endvidere et notat med vurdering af tilbuds- og salgsbetingelser for både parcel 1.2 og 1.3.

Det anbefales endvidere at gennemføre en branding kampagne af Viby/Skousbo, således at potentielle tilflyttere får øje på, at Viby er et attraktivt sted at bosætte sig. Herved kan vi understøtte, at de kommende ejendomsudviklere får lettere ved at afsætte deres

boligprojekter. På denne baggrund indstilles det, at der afsættes midler til en branding-kampagne finansieret af salgspuljen.

### **Økonomi**

I budget 2018 er der afsat en pulje på 74 mio.kr. til salg af jord og ejendomme. Netto salgsindtægten på 6.868.480 kr. nedskriver puljen.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2018-2021:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
- = merudgift eller mindreindtægt				
+ = Mindreudgift eller merindtægt				
<u>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</u>				
Brandingudgifter	-500			
Salgsomkostninger	-150			
Salgsindtægter	7.518			
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>				
Brandigudgifter	-500			
Salgsomkostninger	-150			
Salgsindtægter	7.518			
<u>Finansiering:</u>				
Ændring af salgspuljen	-6.868			

### **Økonomiudvalget, 14-02-2018, pkt. 96**

Ad. 1. og 2. "at": Godkendes under den betingelse, at byggeriet i etape I.3 skal være påbegyndt senest 31. december 2018 og stå færdigt senest 1. april 2020, og byggeriet i etape I.2 skal være påbegyndt senest 30. juni 2019 og stå færdigt senest 31. december 2020. Sker der prisstigninger på mere end 1 pct. regnet fra 1. april 2018 og indtil overtagelsen af etape I.2 den 30. december 2018, reguleres jordsalgsprisen for I.2 tilsvarende. Projektet skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Ad 3. "at": godkendt.

Ad 4. - 6. "at" anbefales.

### **Byrådet, 28-02-2018, pkt. 150**

Godkendt.

Fraværende: Lars-Christian Brask.



ROSKILDE  
KOMMUNE

## Tilbudsblanket (skal benyttes ved afgivelse af købstilbud)

Byrådssekretariatet  
Rådhusbuen 1  
Postboks 100  
4000 Roskilde

### Boliger i Skousbo, Viby, Roskilde

Ref. LABL  
Dir. tf. 4831 3501  
larobl@roskilde.dk

I henhold til udbudsmateriale Incl. bilag på areal til opførelse af ny bebyggelse beliggende Skousbo, 4130 Viby Sjælland, del af matr.nr. 4d Viby by, Syv ønsker undertegnede at give bindende købstilbud i henhold til udbudsmaterialet for salg af arealet.

Tilbudt købesum - kr./m<sup>2</sup> byggeret excl. moms - Areal I.2 : 1.380 excl. moms

Tilbudt købesum - kr./m<sup>2</sup> byggeret excl. moms - Areal I.3 : 1.380 excl. moms

Beløbet betales kontant/bankgaranteres på de i udbudsmaterialet nævnte betingelser.

Som køber v/tegningsberettiget

Dato og sted 1/2-2018 - TAASTRUP

(Underskrift)

Navn:	ALLAN AASTRUP
Firma:	PLAN2 BYG A/S
Adresse:	TAASTRUP HOVEDGADE 107
Postnr./By:	2630 TAASTRUP
Telefonnummer:	40382635
E-mail:	ALLAN@PLAN2.AS
Cvr.nr.	10109450

(Blokbogstaver)

Tillæg til tilbudsblanket Boliger i Skousbo, Viby Roskilde

Tilbud afgivet 01.02.2018

Tilbud er afgivet med følgende forbehold:

**Ad. I.3**

Overtagelse den 30.04.2018

Anfordringsgaranti stilles på kr. 500.000 til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser jf. købsaftalens §11.

Antal etagemeter 2.096 m<sup>2</sup>, opføres i henhold til tidligere fremsendte projekt dateret den 02.01.2018, med efterfølgende tilretninger hvis købstilbud accepteres.

Der stilles sikkerhed for købesummen senest 14 dage efter sælgers accept på købsaftale, i form af pengeinstitutgaranti.

Køber betinger sig at udstykningssagen, jf. købsaftalens §1, fremsendes af sælgers landinspektør til Geodatastyrelsen senest den 15.03.2018.

**Ad. I.2**

Overtagelse den 30.12.2018

Anfordringsgaranti stilles på kr. 500.000 (forhøjes fra 500.000-1.000.000) til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser jf. købsaftalens §11.

Antal etagemeter 3.200 m<sup>2</sup>, opføres i henhold til tidligere fremsendte projekt dateret den 02.01.2018, med efterfølgende tilretninger hvis købstilbud accepteres.

Der stilles sikkerhed for købesummen senest 14 dage efter sælgers accept på købsaftale, dog tidligst 01.05.2018, i form af pengeinstitutgaranti.

Køber betinger sig at udstykningssagen, jf. købsaftalens §1, fremsendes af sælgers landinspektør til Geodatastyrelsen senest den 15.03.2018.

Projektet ønskes gennemført i henhold til udbudsmaterialets tanke og vision, og bygherre vil være opmærksom på bæredygtige initiativer i projektet inden endelig projektering. Vores mission er at opføre bæredygtige boliger. Alle initiativer opvejes særskilt i forhold til omkostningerne forbundet hermed, såvel i opførelsesfasen som i vedligeholdelsesfasen, og skal i sin helhed give værdi til slutbrugeren og/eller samfundet.

Bilag: Projekt 02.01.2018 gældende for såvel I.2 og I.3.

1/2-2018





**INTERNT NOTAT:** Vurdering af tilbud - salgsbetingelser

9. februar 2018

I forbindelse med vurderingen af salgsprisen i Skousbo/Viby i forhold til de priser, Roskilde Kommune opnår andre steder i kommunen, skal man have for øje, hvad salgspriserne er for eksisterende ejendomme, i det byggeretsprisen er meget afhængig af salgsprisen for den kommende bolig.

Den gennemsnitlige handelspris for parcel- og rækkehuse i 4130 Viby er i 3. kvartal 2017 15.063 kr./m<sup>2</sup> (Realkreditrådet), mens den tilsvarende gennemsnitlige handelspris i 4000 Roskilde i samme periode var 20.674 kr./m<sup>2</sup>.

Såfremt der er tale om nyopførte ejendomme er det de 3 lokalemægler fra Viby's, vurdering, at salgsprisen for en bolig i Skousbo vil andrage ca. 21.000 kr./m<sup>2</sup>, mens salgsprisen for f.eks. Trekroner for projektboliger ligger i niveauet 28.500 – 33.000 kr./m<sup>2</sup>.

En sådan forskel i salgspriserne for boligerne vil afleje sig i markedsprisen for grundsalget, i det opførselsprisen er den samme uanset om byggeriet sker i Trekroner eller Viby.

Investor vil samtidig vurdere mulighed for at afsætte boligerne, og denne vurdering tager sit udgangspunkt i de bevægelser, der er på boligmarkedet i det pågældende område. Det er således, at der i Viby i 3. kvartal 2017 er solgt 12 boliger (parcel- og rækkehuse), og der var ultimo 3. kvartal 2017 31 parcel- og rækkehuse og 3 ejerlejligheder til salg. Der er i øvrigt tale om et fald i antal af solgte boliger fra 4. kvartal 2016 til 3. kvartal 2017 på 7 boliger eller 37 %, samtidig med at antallet af boliger til salg i samme periode er steget.

Investorerne forholder sig til det relativt lille salg, og dette vil også påvirke markedsprisen for de enkelte storparceller, i det en øget liggetid øger rentebelastningen i den rentabilitetsberegning, som investor forholder sig til.

Såfremt vi som kommune skal sikre, at salget kan øges i Viby, vil det være nødvendigt at gennemføre en branding kampagne af Viby/Skousbo, således at potentielle tilflyttere får øje på, at Viby er et attraktivt sted at bosætte sig. Herved kan vi understøtte, at de kommende ejendomsudviklere får lettere ved at afsætte deres boligprojekter.

**Købstilbuddet**

I forhold til udbudsvilkårene ønsker tilbudsgiver følgende ændringer til købsaftalen:

Overtagelsesdagen:

Overtagelsesdagen fastsættes til henholdsvis 30.4.2018 for storparcel I.3, og 30.12.2018 for storparcel I.2. I vores

udbudsvilkår er overtagelsesdagen fastsat til "den 1. i den måned, der ligger umiddelbart efter, at Roskilde Byråd har godkendt købet."

Sikkerhed for købesummen:

Udbudsvilkårene indeholder en bestemmelse om, at køber senest 7 dage efter sælgers underskrift af købsaftalen skal stille en pengeinstitutgaranti for betaling af købesummen.

Tilbudsgiver ønsker dette ændret til:

Storparcel I.3: Garantien stilles senest 14 dage efter sælgers accept på købsaftale.

Storparcel I.2: Garantien stilles senest 14 dage efter sælgers accept på købsaftalen, dog tidligst 1.5.2018.

Garantistilles for skader på vej m.v:

Der er i udbudsvilkårene stillet krav om at køber stiler en garanti på 1,0 mio.kr. til sikkerhed for opfyldelse af forpligtigelser i henhold til købsaftalen, til udbedring af skader, der i byggeperioden er forvoldt på veje, anlæg, friarealer m.v.

Denne ønsker køber nedsat til 500.000 kr..

Disse betingelser anses ikke for at være væsentlige ændringer af de godkendte udbudsvilkår.

Endvidere er det en betingelse, at udstyknings sagen fremsendes til Geodatastyrelsen senest den 15.3.2018, hvilket forvaltningen anses for muligt at opfylde.



Rendering af etagebyggeri mod Syvmose Allé.

PLAN 2 ApS

02.01.2018

## Boliger på Skousbo

Underområde I.2

Med udgangspunkt i Lokalplan 637 for nyt boligområde i Viby Sjælland, ønsker PLAN2 ApS at opføre dobbelthuse og etagebyggeri på lokalplanens underområde I.2.

Der opføres to typer af bebyggelse;  
16 boliger i to plan som dobbelthuse. Alle boliger er 130m<sup>2</sup>.  
16 boliger i etagebyggeri, fordelt med 8 lejligheder i stueplan med egen have, og 8 toetagers lejligheder på 1. sal med to altaner og fælles mezzanin mod Syvmose Allé.  
Lejligheden i stueplan er 75m<sup>2</sup>  
To etagers lejlighed på 1. sal er 125m<sup>2</sup>.

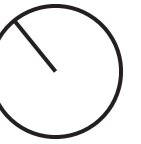
Husene lever op til BR20, med jordvarmeanlæg der forsyner begge områderne, I.2 og I.3.

I det følgende tegningsmateriale beskrives husenes form og udseende, samt intention for områdets distribuering. PLAN2 har endnu ikke lagt sig fast på facadernes udtryk, men disse fremstår i materialet i mørkegrå puds.

I forbindelse med salg tinglyses en servitut som sikrer at der ikke kan bygges yderligere på grundene, samt at der skal stiftes en grundejerforening.

Rådgivere

Ingeniør: KALMAR Byggerådgivning  
Landmåler: LE34  
Entreprenør: Domibyg Aps



Syvrose Allé

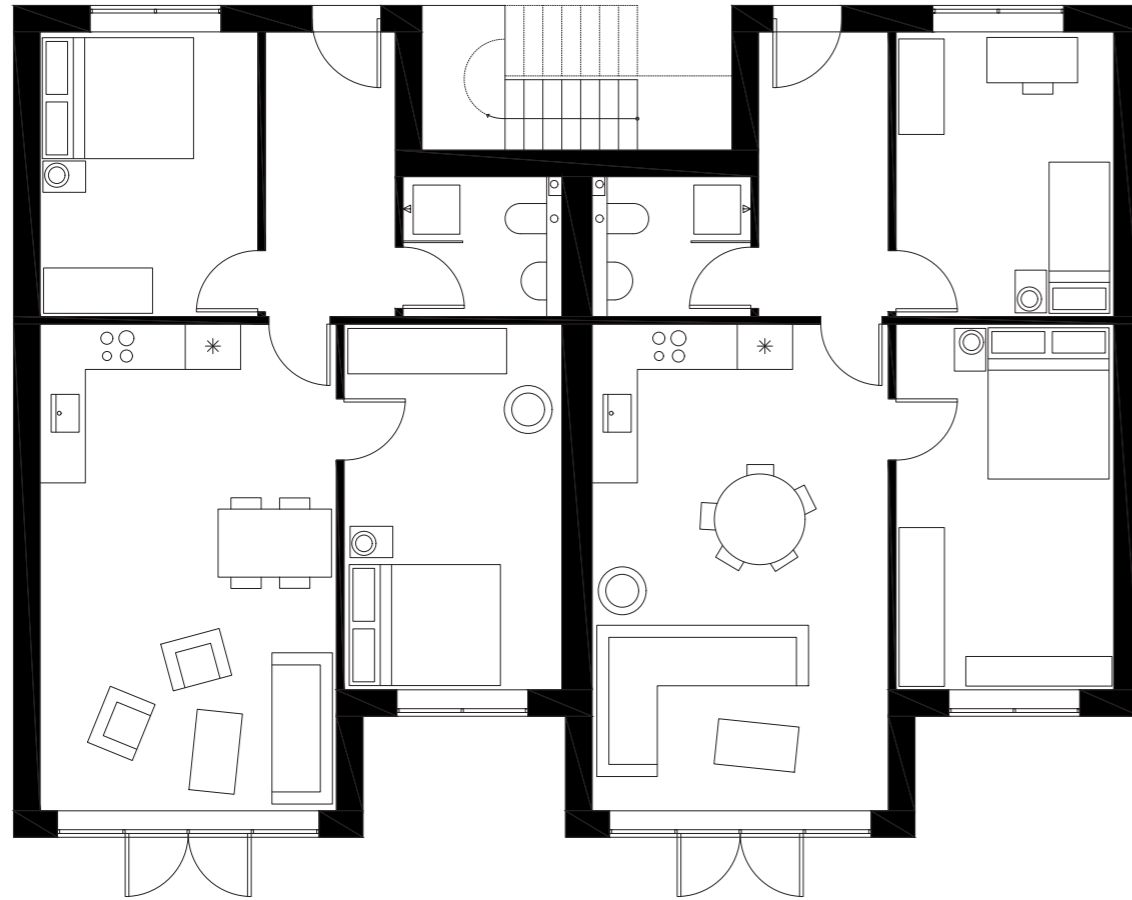


Ørstedvej



## Stuelejlighed

Trappe til øvre  
lejligheder



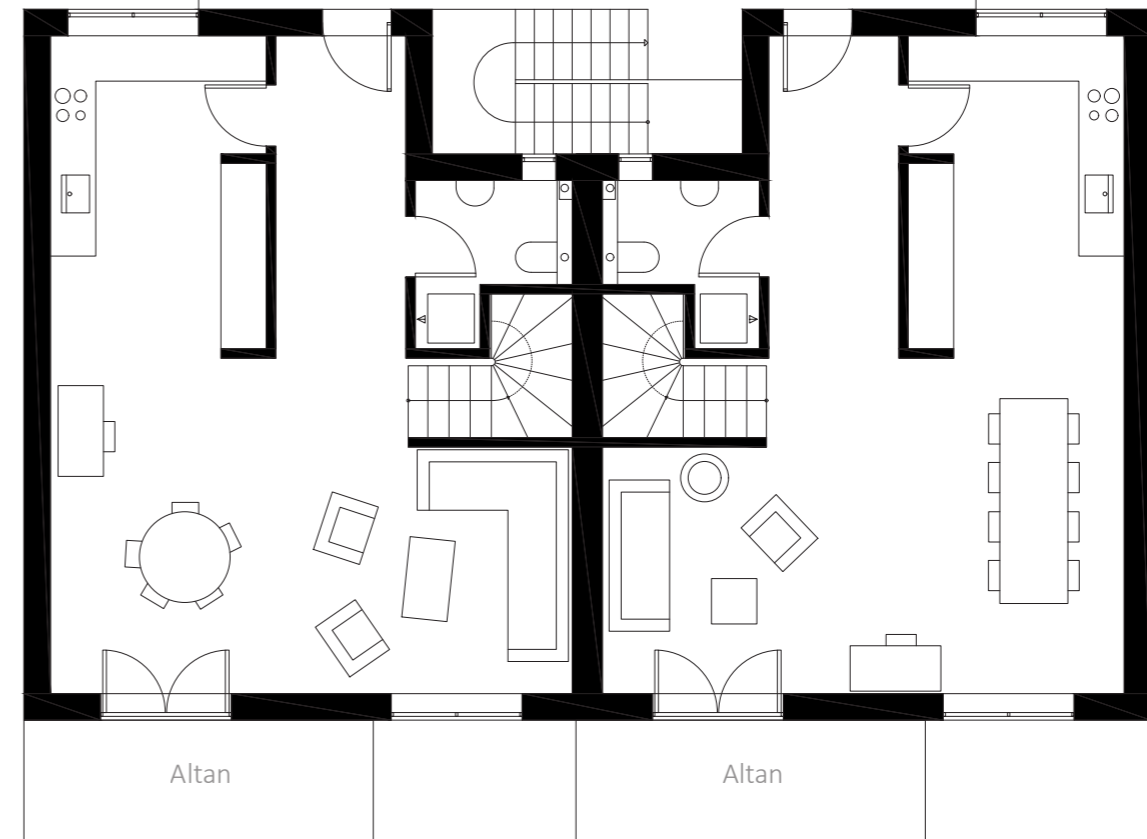
## ETAGEBYGGERI Plantegninger 1:100

Ovenfor vises plantegning af stuelejlighed i etagebyggeri. Boligen indeholder to store værelser og stort køkkenalrum fordelt over 75m<sup>2</sup>.

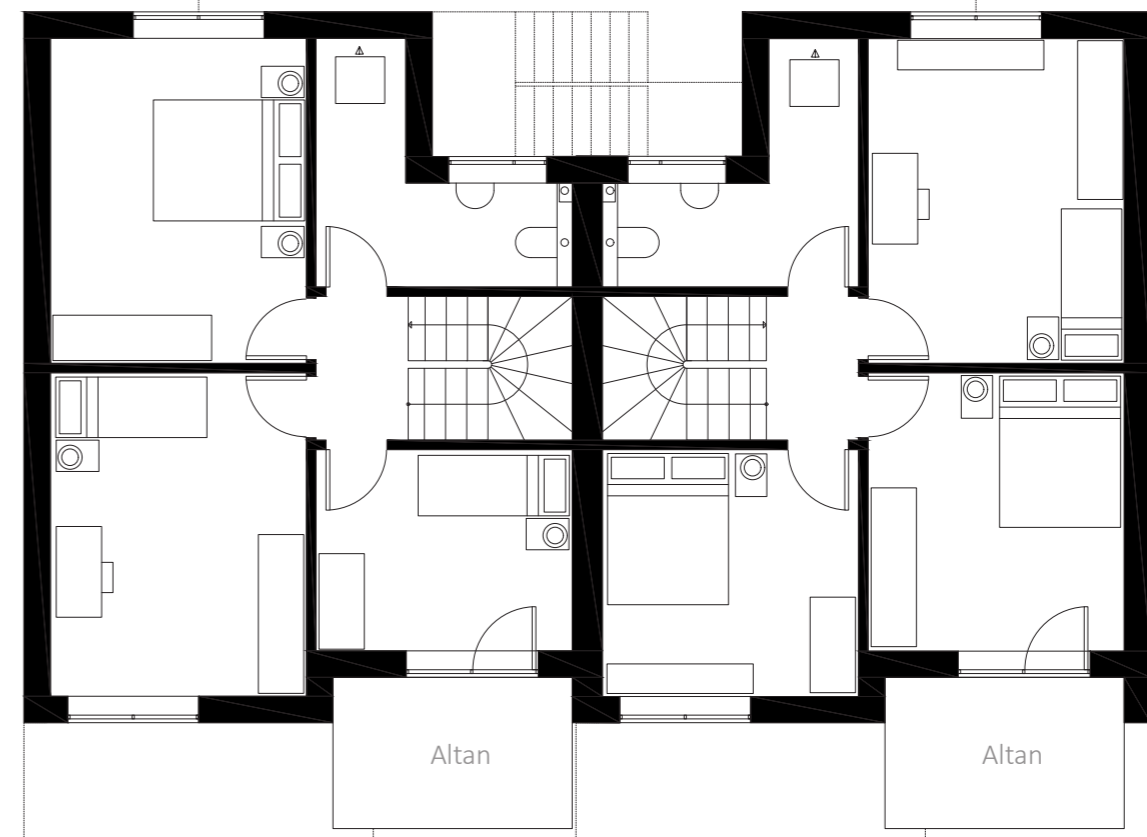
Til højre vises plantegning for den ovenpåliggende lejlighed i to plan. Lejligheden er fordelt over 125m<sup>2</sup> med to store altaner og en mezzanin ved indgangspartiet, som deles med naboen.

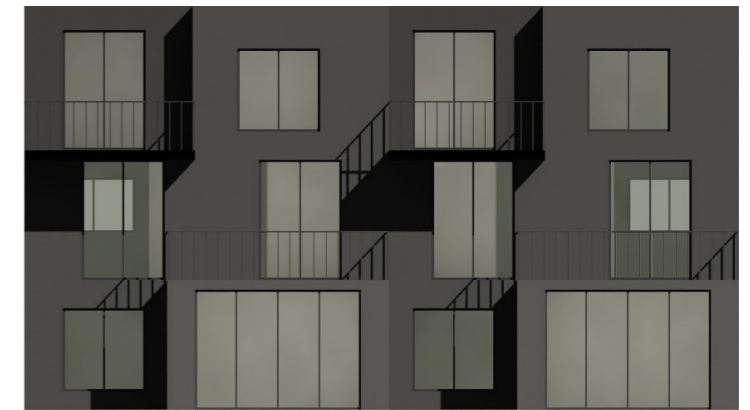
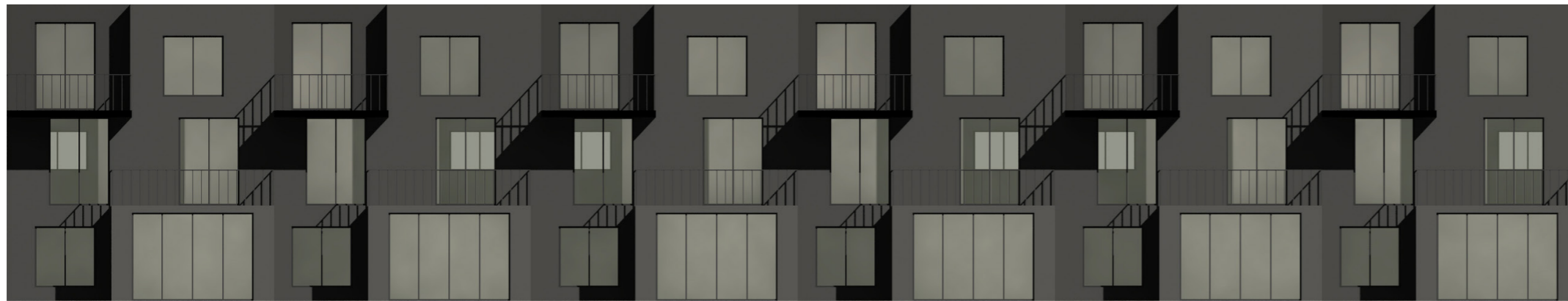
## 1. sal

Mezzanin



## 2. sal





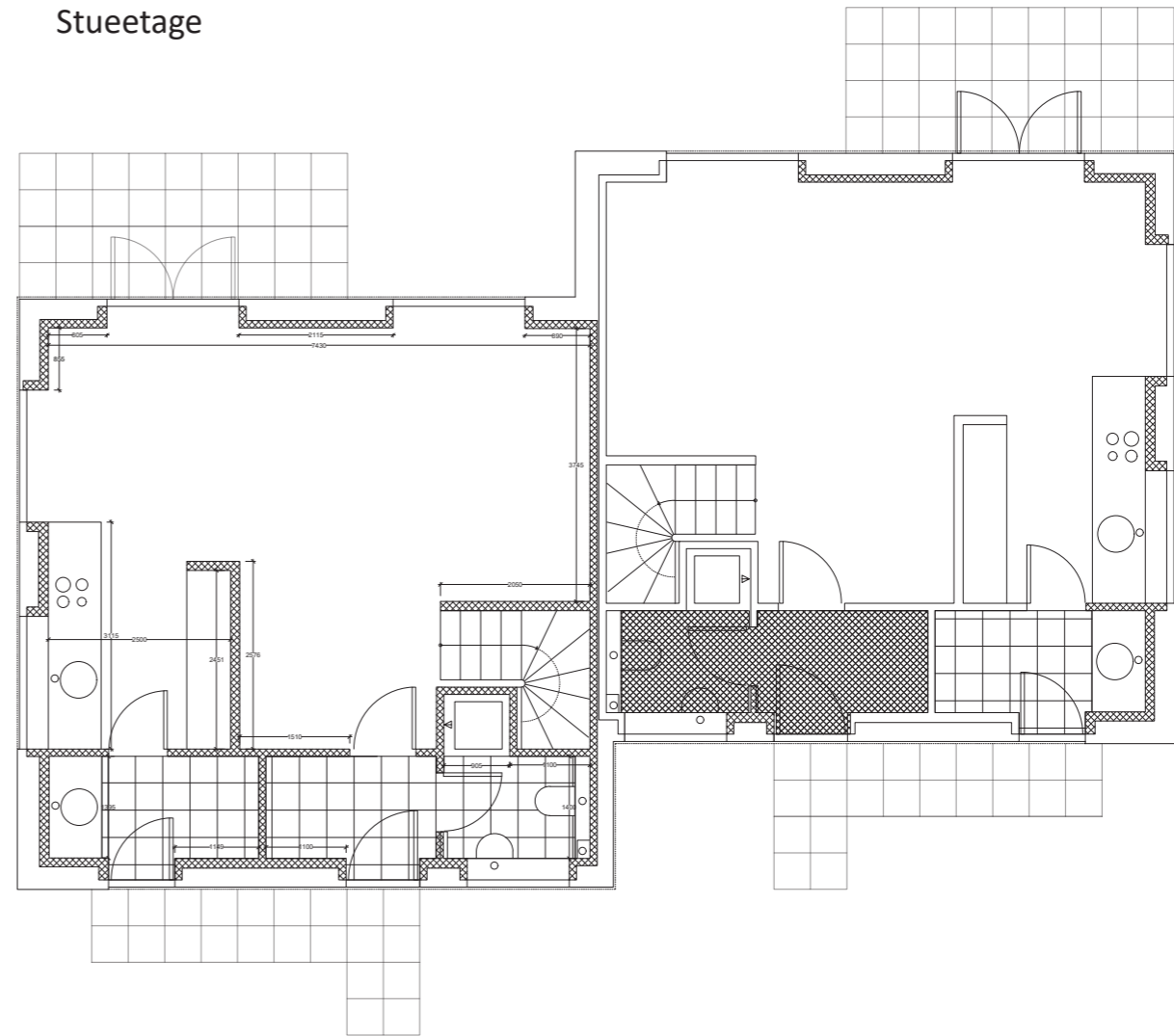
ETAGEBYGGERI  
Opstalter uden skala

Ovenfor vises opstalter for etagebyggeri med planlagt passage.  
Øverst ses opstalt mod Syvmode Allé og nederst ses opstalt mod fællesområde.

Til højre:  
Rending af etagebyggeriets facade mod fællesområde.



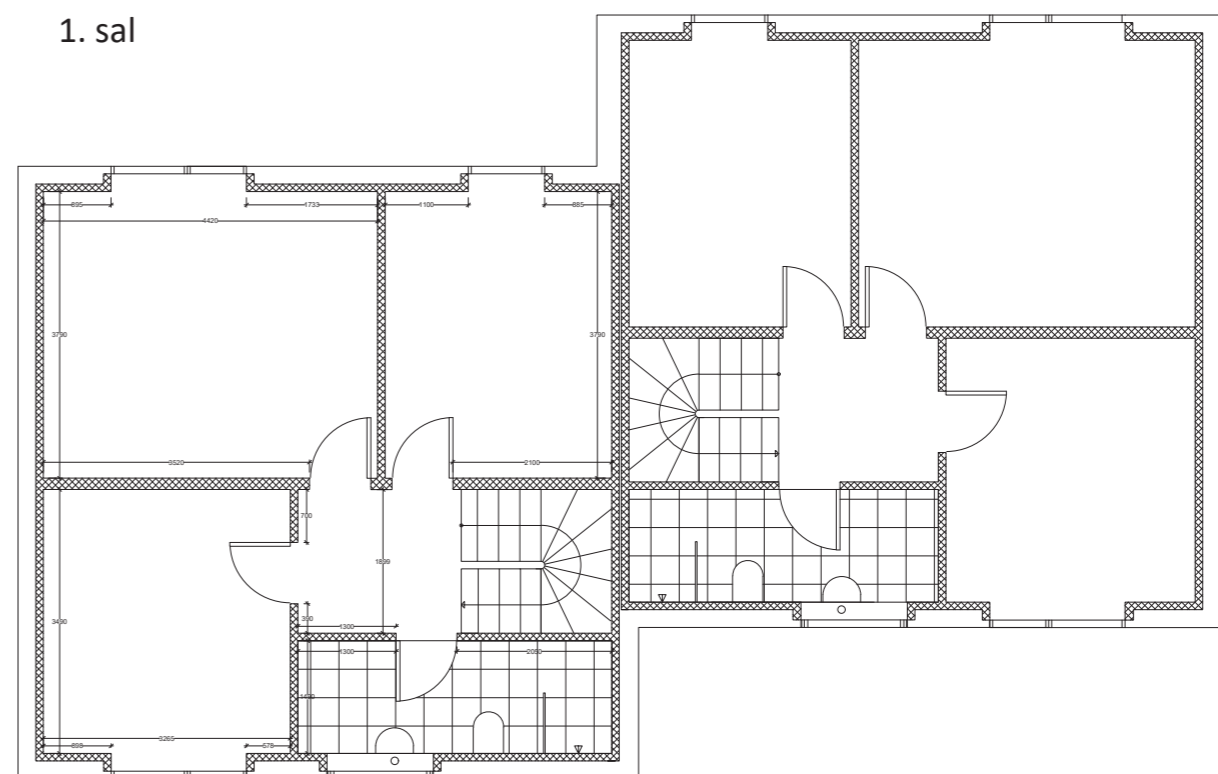
Stueetage



DOBBELTHUSE  
Plantegninger 1:100

Til højre vises plantegninger for dobbelthuset.

1. sal

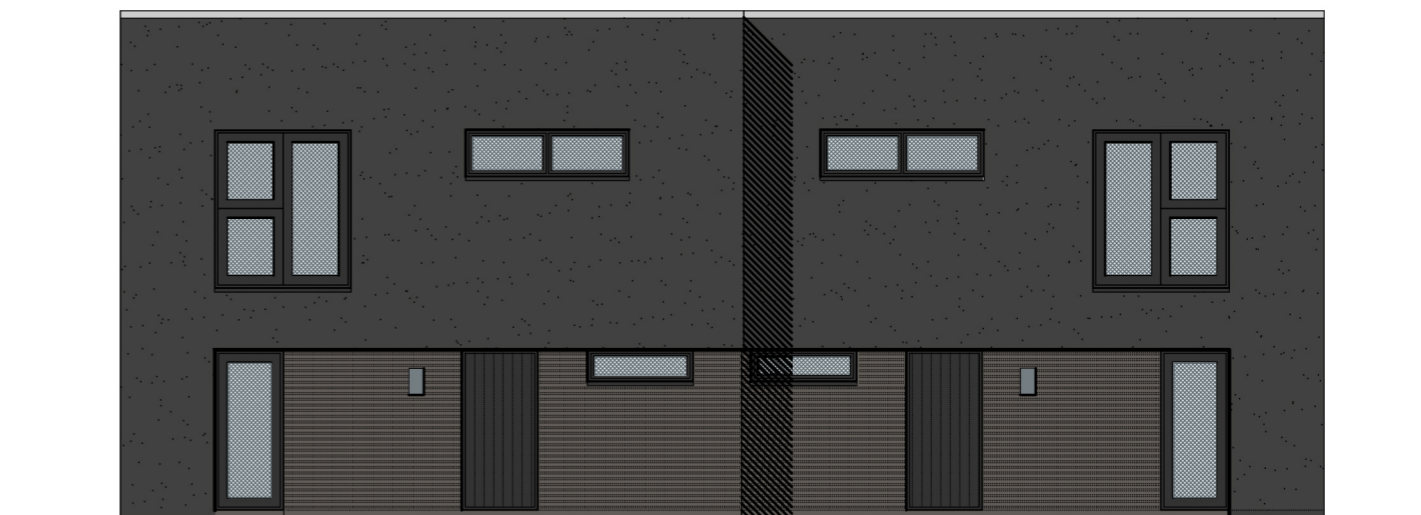




DOBBELTHUSE  
Opstalter 1:100

Ovenfor vises foto af dobbelthus med mørkegrå facadepuds. Der vil være dobbeltvinduer som vist på opstalterne på dobbelthusene på Skousbo.  
Til højre vises opstalter 1:200 med farver og materialitet.

Facade mod vejen



Facade mod haven





Foto af prøvehus, med mørkegrå facadepuds.

PLAN 2 ApS

21.11.2017

## Boliger på Skousbo

Med udgangspunkt i Lokalplan 637 for nyt boligområde i Viby Sjælland, ønsker PLAN2 ApS at opføre 14 toplanshuse på lokalplanens underområde I.3.

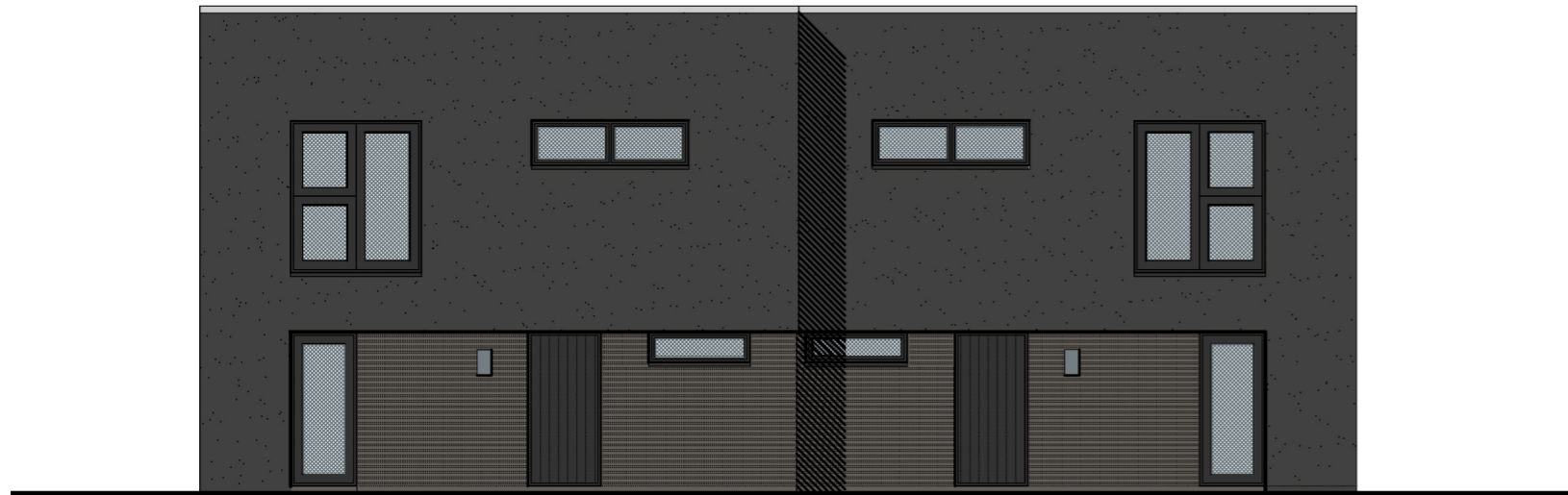
Der opføres to typer af boliger; 8 á 130m<sup>2</sup> og 6 á 176m<sup>2</sup>. Husene lever op til BR20, hvor der integreres solpaneler på husenes tage, placeret så de ikke kan ses fra gadeplan.

I det følgende tegningsmateriale beskrives husenes materialer og farver, samt områdets udformning og belægning.

I forbindelse med salg tinglyses en servitut som sikrer at der ikke kan bygges yderligere på grundene, samt at der skal stiftes en grundejerforening.

Rådgivere

Ingeniør: KALMAR Byggerådgivning  
Landmåler: LE34  
Solpaneler: Biegga  
Entreprenør: Domibyg ApS



PLAN 2 ApS

Husenes facader fremstår i mørk grå puds, med mørk tegl-detaljering og sorte vinduesrammer.

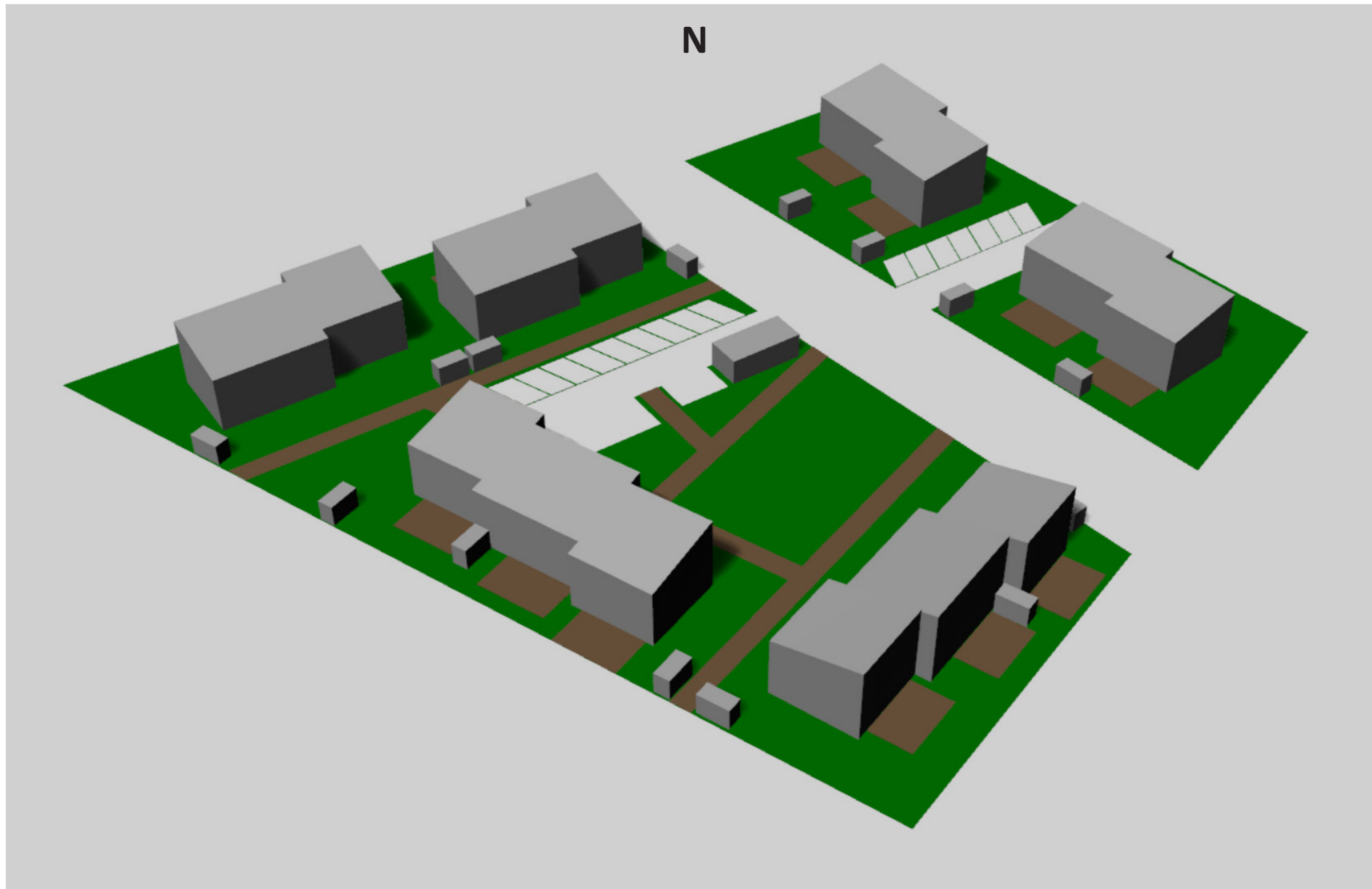
Toplans-huse

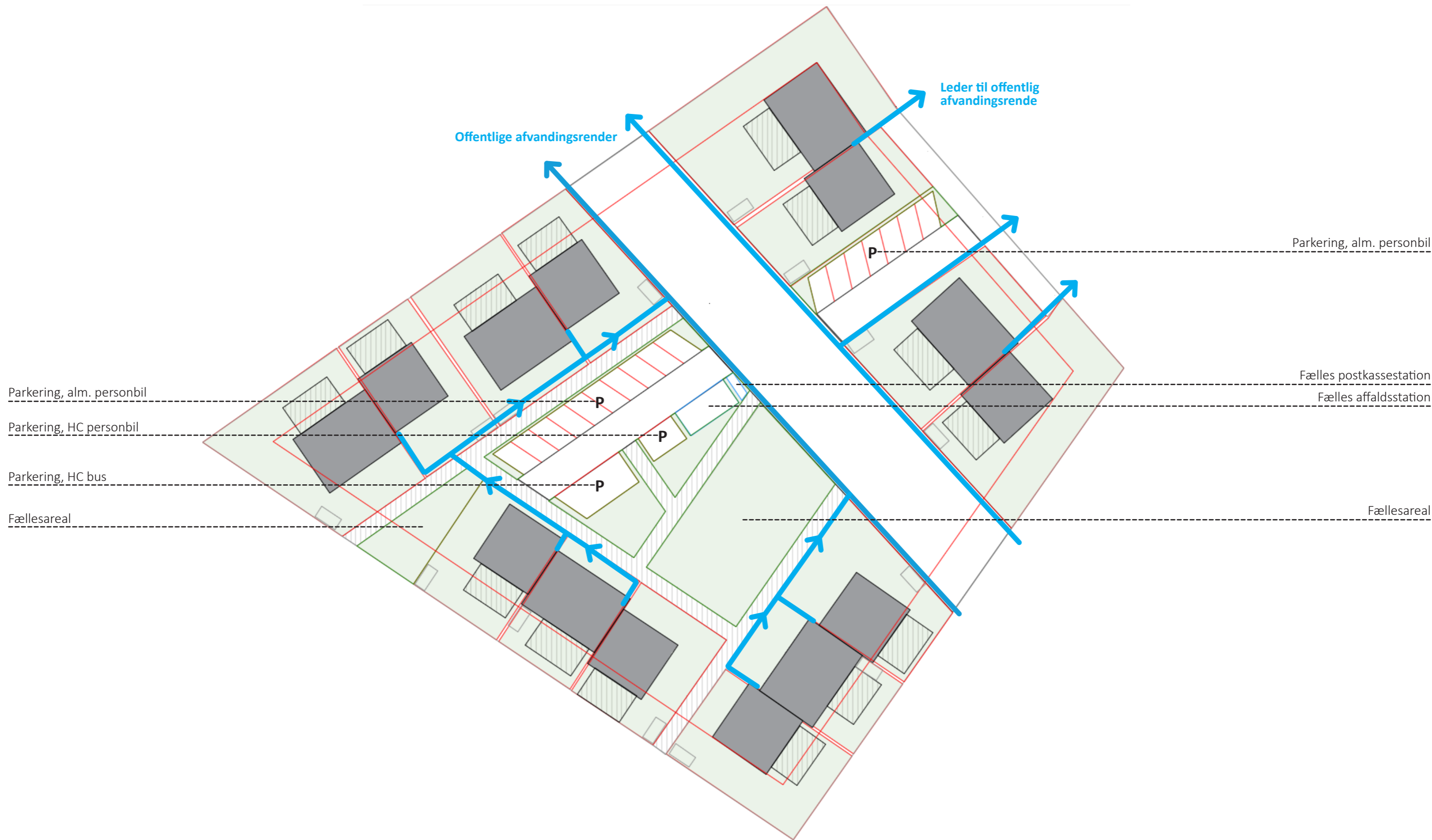
Skousbo, Viby Sjælland

Opstalter 1:100

Konstrueret: SOF

Dato: 21.11.2017





PLAN 2 ApS

Åbne afvandingsrender

Byggefelter og højdegrænseplan

**P** Al parkering i overensstemmelse med BR15

Byggefelter, parkering og afvanding

Skousbo, Viby Sjælland

Underområde I.3

Siteplan 1:500

Konstrueret: SOF

Dato: 21.11.2017





PLAN 2 ApS

Arealstørrelse:	Byggeplads A	3504 m <sup>2</sup>	Byggeplads B	1511 m <sup>2</sup>	Samlet	5909 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	Byggeplads A	42,3%	Byggeplads B	40,5%	Samlet	35,5%

Arealoversigt

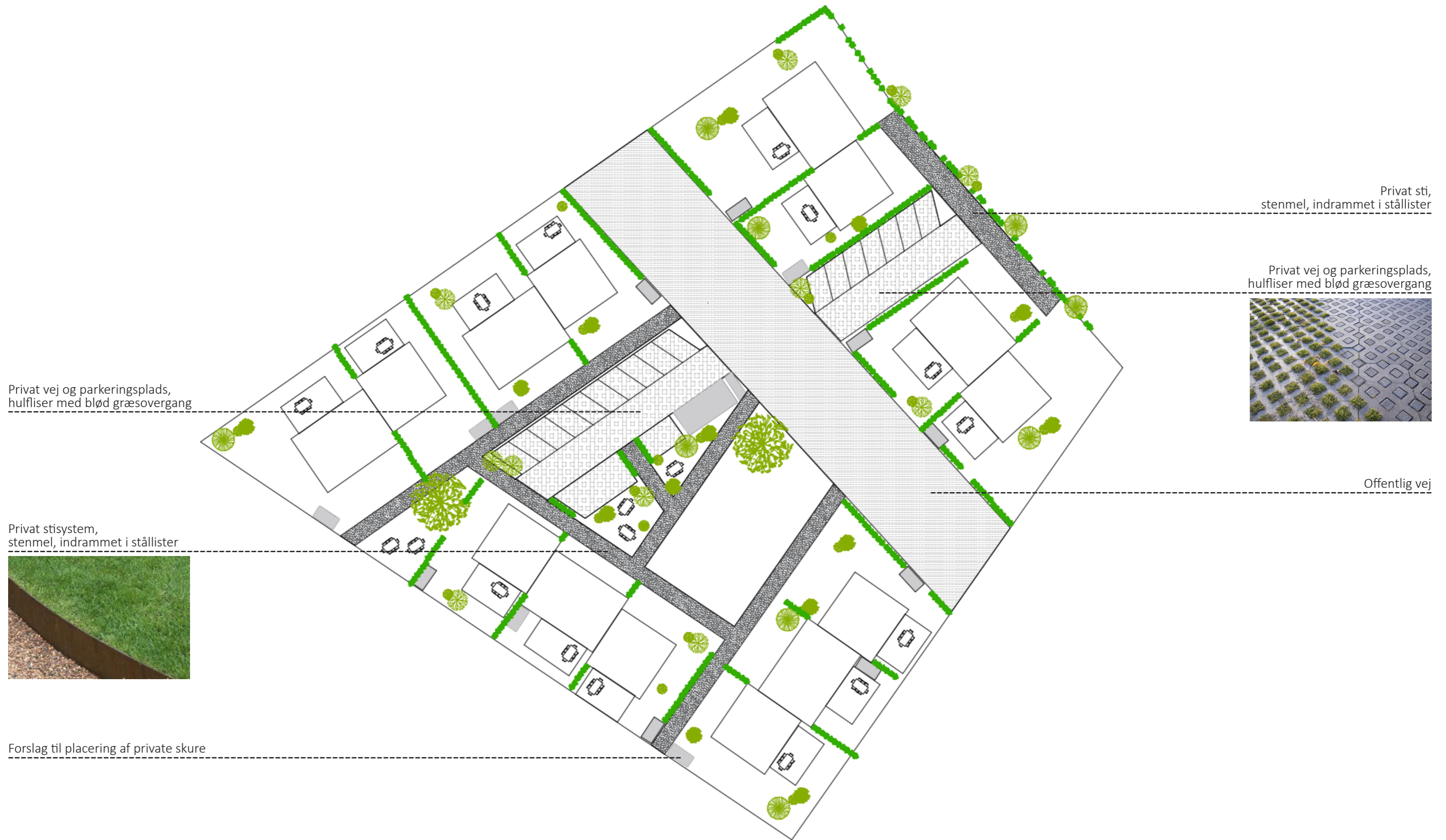
Skousbo, Viby Sjælland

Underområde I.3

Siteplan 1:500

Konstrueret: SOF

Dato: 21.11.2017



Privat sti,  
stenmel, indrammet i stållister

Privat vej og parkeringsplads,  
hulfliser med blød græsovergang



Offentlig vej

Privat vej og parkeringsplads,  
hulfliser med blød græsovergang

Privat stisystem,  
stenmel, indrammet i stållister



Forslag til placering af private skure



Planmæssig vurdering af projektforslag fra Plan2-Byg i form af beskrivelse og tegningsmateriale til projekter på hhv. byggefelt 1.2 og 1.3 på Skousbo

9. februar 2018

### **Konklusion**

Ud fra en planmæssig vurdering vil realisering af det samlede projekt for de to byggefelter være et stærkt åbningstræk på Skousbo med gode muligheder for at påvirke det videre grundsalg positivt, såfremt det kan sikres at begge byggefelter udbygges.

Det er her særligt vigtigt at sikre realiseringen af byggefelt 1.2, hvor etagebebyggelsen markerer starten på Syvmose Allé i koblingspunktet, der skal binde Skousbo og Viby sammen - og ikke risikere at stå med en ubebygget grund på det måske vigtigste hjørne i hele Skousbo.

En samlet aftale for de to projekter bør endvidere ske med baggrund i nedenstående vurderinger og anbefalinger.

### **Skitseprojekt, byggefelt 1.3**

Skitseprojekt for byggefelt 1.3 er resultat af en vellykket dialog mellem Plan2-Byg og forvaltningen.

- Projektet etablerer 14 rækkehuse i to plan indenfor byggefelt 1.3, fordelt på to typer der er hhv. 130 m<sup>2</sup> og 176 m<sup>2</sup>, med et samlet etagemeterareal på 2226m<sup>2</sup>
- Bebyggelsen kan beskrives som en porøs klynge, hvor bebyggelse og private haver danner kant mod det omkringliggende landskab, med fælles friarealer og parkering placeret i midten. Klyngen er gennemskåret af adgangsvejen, som leder videre til det vestliggende byggefelt 1.3.
- Bebyggelsen opleves tilpasset lokale forhold derved, at de enkelte huse ligger forskudt fra hinanden og er alle individuelt orienteret efter at sikre bedst mulig solforhold, udsigt og sammenhæng med fællesarealer.
- Indretning og disponering af fælles friarealer i sammenhæng med affaldsstation og fælles parkering skaber gode rammer for et godt fællesskab, med både store og mindre arealer til ophold og aktivitet. Private haver fremstår uden hække mod det omkringliggende landskab, og der skabes på den måde en god sammenhæng fra den enkelte bolig til det omkringliggende landskab.
- Facader er udført som en sammensætning af mørke sten og mørk puds, der vil give bebyggelsen en rolig fremtoning, som skaber plads til at lade de grønne kvaliteter i bebyggelsesplanen og i det omkringliggende fælles rekreative landskab træde frem.

Samlet vurderes projektet at udvise en god forståelse for intentioner med helhedsplanen for Skousbo og vil således være et godt eksempelbyggeri til den videre udbygning af Skousbo.

Projektet vurderes realiserbart indenfor den gældende lokalplan med muligt behov for mindre tilpasninger og justeringer i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### **Skitseprojekt, byggefelt I.2**

Skitseprojekt for I.2, der på situationsplanen vises i sammenhæng med bebyggelsesplanen for I.3, er udløber af et enkelt møde med forvaltningen omkring muligheder på dette byggefelt. Materialet er ikke så omfattende og oplysende som skitseprojekt for byggefelt I.3, men bygger på de samme principper og vurderes overordnet at indeholde de samme kvaliteter, som projektet for I.3.

- Projektet etablerer samlet set 32 boliger i form af 16 rækkehuse i to plan som dobbelthuse samt 16 boliger i etagebyggeri i tre etager fordelt med 8 lejligheder i stueplan og 8 to etagers lejligheder der spænder over 1. og 2. sal med adgang fra udenpå liggende trapper.
- Rækkehuse er alle på 130m<sup>2</sup>, lejligheder i stueplan 75 m<sup>2</sup> og lejligheder på 1. og 2. sal 125m<sup>2</sup>. Det samlede etagemeterareal er 2226m<sup>2</sup>
- Etagebebyggelsen er vist med udenpå liggende trapper og med blandt andet soverum og badeværelser orienteret ud mod Syvmose Alle. Forvaltningen har forhørt sig ved udvikler om mulighed for at vende bebyggelsen sådan, at det i stedet vil være primære opholdsrum og altaner ligger orienteret mod Syvmose Alle. Udvikler fandt dette var en god ide, som man meget gerne vil arbejde videre med.

Samlet vurderes projektet at udvise en god forståelse for intentioner med helhedsplanen for Skousbo. For at sikre de samme kvaliteter som i skitseprojektet for I.3 foreslår forvaltningen en proces med udvikler, med fokus på større afklaring af facadeudtryk, adgangsforhold til boliger og fællesarealer samt indretning af udearealer. Den hidtidige dialog med udvikler har været yderst positiv, og forvaltningen vurderer det derfor relativt problemfrit at nå frem til den ønskede afklaring.

Projektet vurderes umiddelbart i overensstemmelse med den gældende lokalplan, hvilket den foreslående proces med udvikler vil efterprøve med mulighed for mindre justeringer til projektet som mulig konsekvens.

Kortbilag

