

Pkt. 320	Salg af fast ejendom	
Sagsnr. 340447	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Skademosen 1 foreslås solgt til næsthøjestbydende, som vurderes at have et fint projekt og en markedskonform pris, på de i indstillingen anførte vilkår. Højestbydende 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. 1230q St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Skademosen 1, 4000 Roskilde, til Ejendomselskabet af 9. oktober 2020 ApS for en kontant købesum på kr. 8.155.000 ekskl. moms, svarende til 7.000 kr. pr. etagemeter byggeret.
2. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 8.155.000 ekskl. moms vedrørende salgsindtægterne. Beløbet tilgår købs- og salgspuljen i 2021.
3. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 125.000 ekskl. moms vedrørende dækning af salgsomkostninger til annoncering, miljøundersøgelser og udstykning. Beløbet fragår købs- og salgspuljen i 2021.

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 3.329 m² af Skademosen 1 skulle udbydes til salg. På den baggrund har forvaltningen udbudt ejendommen til salg i offentligt udbud på pris og projekt med en maksimal byggeret på 1.165 m².

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 elleve tilbud på ejendommen med tilhørende projekter:

1. Tempohousing Group ApS har budt kr. 9.902.500 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. 8.155.000 ekskl. moms. Tilbudsgiver har stillet bankgaranti for den tilbudte købesum.
3. RG Bolig ApS har budt kr. 7.380.275 ekskl. moms.
4. Cobo X Projekt F P/S har budt kr. 6.990.000 ekskl. moms.
5. Comitico ApS har budt kr. 6.410.995 ekskl. moms.
6. Forza Holding ApS og G.V.L. Holding A/S har budt kr. 5.941.500 ekskl. moms.
7. Projektejendomme ApS har budt kr. 5.825.000 ekskl. moms.
8. MJM Properties ApS har budt kr. 5.685.200 ekskl. moms.
9. Ejendomsselskabet Casa Nord ApS har budt 5.592.000 ekskl. moms.
10. Skademosen Invest ApS har oprindelig budt kr. 5.500.000 og efterfølgende forhøjet tilbuddet til 6.000.000. Tilbuddet er betinget af køb af begge ejendomme.
11. Højberg Park ApS har budt kr. 4.427.000 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](#).

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. 8.155.000, 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. 8.030.000 tilgår puljen.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2021:

Alle tal i 1.000 kr.	2021
- = merudgift eller mindreindtægt	
+ = Mindreudgift eller merindtægt	

Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:

Salgsudgifter	0
Salgsindtægter	0

Forslag til revideret rådighedsbeløb:

Salgsudgifter	- 125
Salgsindtægter	8.155
Ansøgning om anlægsbevilling:	
Salgsudgifter	- 125
Salgsindtægter	8.155
Finansiering:	
Udmøntning af salgspuljen	8.030

Økonomiudvalget, 08-12-2021, pkt. 444

Ad 1.: Godkendt

Ad 2-3.: anbefales.

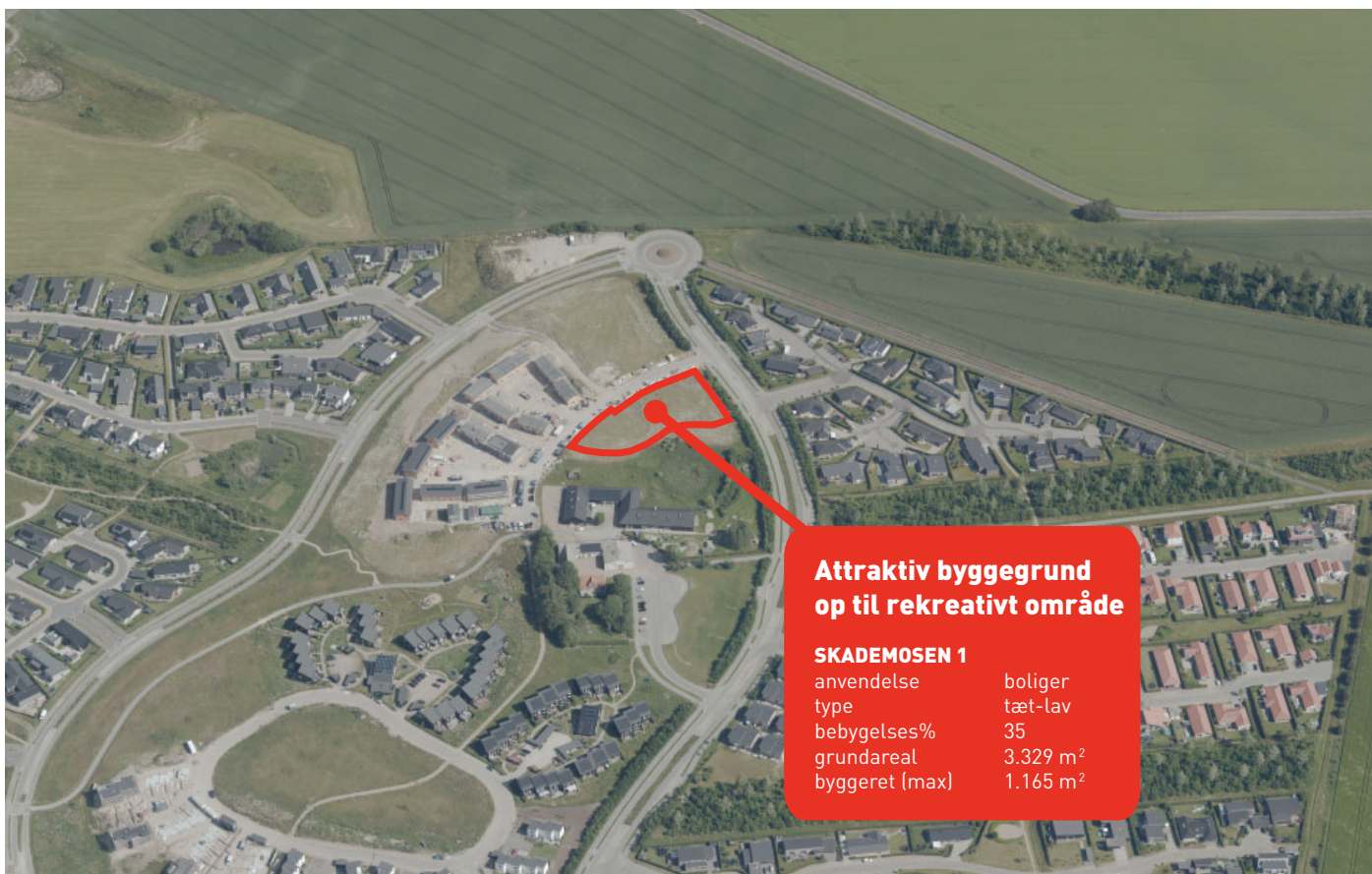
Fraværende: Gitte Kronbak Nielsen (A), Jette Tjørnelund (V) - Bent Jørgensen (V) deltog som stedfortræder.

Byrådet, 15-12-2021, pkt. 320

Ad 2-3.: Godkendt.

Fraværende: Lars-Christian Brask (I).





UDBUD

Roskilde Kommune har udbudt ejendommen matr.nr. 1230q St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Skademosen 1, 4000 Roskilde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen 11 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 – RG Bolig ApS
- Tilbud 4 – Cobo X Projekt F P/S
- Tilbud 5 – Comitico ApS E
- Tilbud 6 – Forza Holding ApS og G.V.L. Holding A/S
- Tilbud 7 – Projektejendomme ApS
- Tilbud 8 – MJM Properties ApS
- Tilbud 9 – Ejendomsselskabet Casa Nord ApS
- Tilbud 10 – Skademosen Invest ApS
- Tilbud 11 – Højberg Park ApS

TILBUD 2

BYGHERRE:
ARKITEKT:

EJENDOMSELSKABET AF 9. OKTOBER 2020 APS
HOLGAARD ARKITEKTER



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	7.000 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	8.155.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

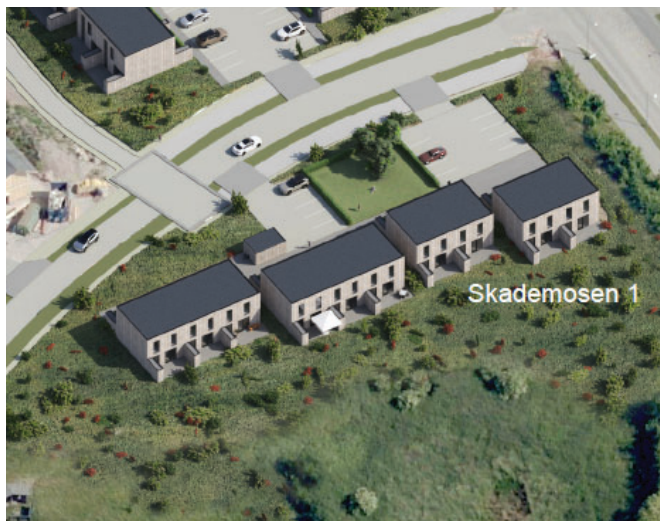
1. Visionen for Trekroner 😐
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 😊
3. Arkitektur og materialitet 😊
4. Udearealer - private og fælles 😐

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 både i både friarealer og adgangsveje i arealer mod Skademosen. På fællesarealerne savnes 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 i hinandens forlængelser. **Derved dannes** både en tydelig ankomstsider mod Skademosen 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. Med de mange kig og forbindelser skabes samtidig, en god sammenhæng mellem det ydre landskab og ankomstarealerne mod Skademosen.

+ Adgangstier opdeler på en enkel måde de fælles og de private arealer på ankomstsiden mod Skademosen. De beskrevne materialer til stier og parkering virker velvalgte til at understøtte dette. Det ydre landskab er trukket ind i mellemrummene mellem de enkelte bygningskroppe og bidrager til karakteren i ankomstarealerne.

3. Arkitektur og materialitet

+ De homogene bygningskroppe med fladt tag og påbyggede skure skaber sammen med vinduernes placering og formater 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 ankomstarealer og landskab.

+/- Fælles opholdsarealer mod Skademosen, i form af 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.

+ 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:

RG BOLIG APS
TULINIUS LIND ARKITEKTER



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	6.335 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	7.380.275 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

En overordnet fin bebyggelsesplan, der opleves tilpasset landskabet. Der efterlyses mere fokus på fællesskab, bl.a. gennem en programmering af de fælles friarealer.

Projektet udmærker sig ved kvaliteten i bebyggelses materialevalg og gennemførte stil. Dog opleves bebyggelsen at lukke sig om sig selv på bekostning af fællesskabet.



TILBUD 4

BYGHERRE:
ARKITEKT:

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







VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	6.000 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	6.990.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

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

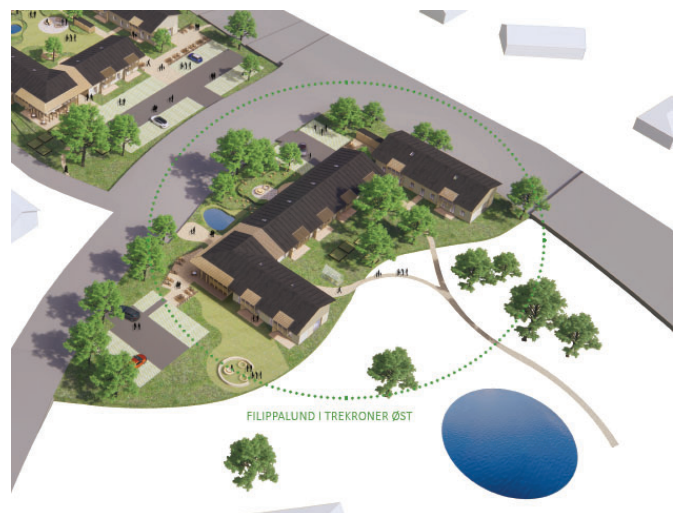
SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

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

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint 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. Det fælles opholdsarealer mod syd står stærkt, men på bekostning af en klar grænsedragning mod det ydre landskab, som er kendetegnende for området.



TILBUD 5

BYGHERRE:
ARKITEKT:

COMITICO APS
OPEN PLATFORM ARKITEKTER OG LASSEN LANDSKAB



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.503 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	6.410.995 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.

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et gennemarbejdet projekt og en overordnet fin bebyggelsesplan, der opleves tilpasset landskabet. Der efterlyses flere aktiviteter end en legeplads at samles om i de fælles friarealer.

Det arkitektoniske udtryk er gennemført, men opleves samlet at resultere i et noget livløst og anonymt projekt, der ikke helt formår at tilpasse sig området.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

1. Visionen for Trekroner

- + God tilpasning til landskabet.
- Fællesarealerne savner forudbestemte aktiviteter at samles om.
- + Kunst er integreret på legepladsen.
- LAR-løsning mangler at blive vist.

2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

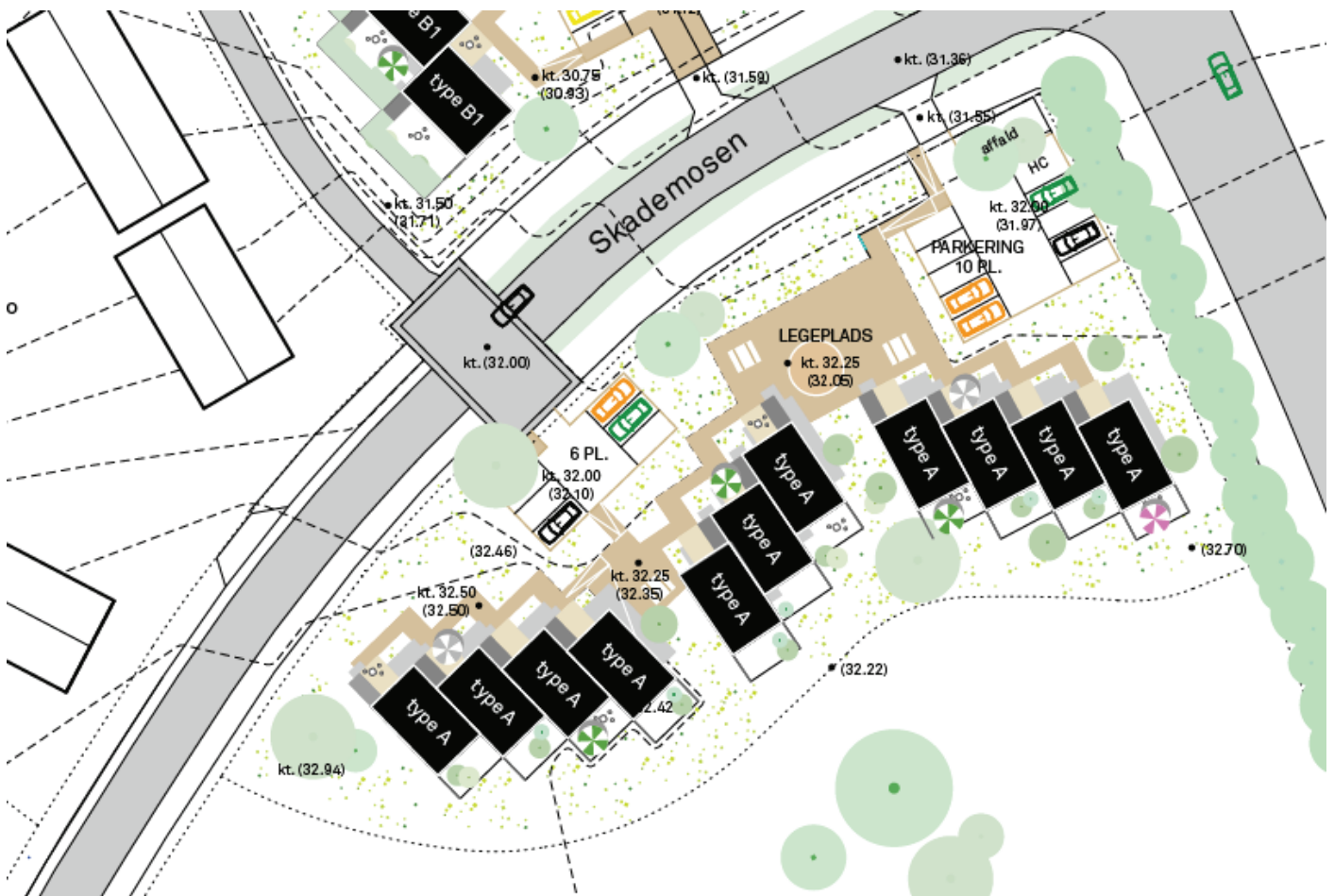
- + Bebyggelsen består 11 boliger opdelt i 3 enheder, som er lagt forskudt for hinanden og i et slynget forløb, der følger grundens afgrænsning mod det ydre landskab.
- + Der er fra ankomst- og fælles opholdsarealer mod Skademosen fin sammenhæng og kig mellem boligerne til det sydliggende landskab.
- Indretning af arealer mod Skademosen savner en skarpere udnyttelse.

3. 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.

4. Udearealer - private og fælles

- + Der er gode private opholdsarealer på begge sider af boligen.
- +/-Fælles opholdsarealer er fint adskilt fra Skademosen, men aktiviteter på de fælles friarealer mod Skademosen er begrænset til en legeplads.



TILBUD 6

BYGHERRE:
ARKITEKT:

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







VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.100 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	5.941.500 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

En overordnet fin bebyggelsesplan, hvor der dog savnes en bedre proportionering, indretning og afgrænsning af fælles opholdsarealer mod Skademosen.

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

- + Klar afgrænsning mod det ydre landskab.
- + Indretning af fælles friarealer, herunder integration af LAR som et rekreativt element.
- + /- Gode ideer til hvordan kunst kan integreres i bebyggelsen, men som savnes konkretiseret.

2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

- + Bebyggelsen skaber med sin placering, opdeling og forskydninger et tydeligt område til ankomst og fælles opholdsarealer mod Skademosen, og en klar afgrænsning mod det ydre landskab.
- Arealer mod Skademosen opleves lidt ufærdige, og der savnes en mere klar sammenhæng mellem arealer til parkering, fordeling, privat- og fælles ophold.

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 lokalplannens bestemmelser.
- Taget, der fremstår med zink eller tilsvarende på siderne, opleves påsat og ikke afstemt den øvrige facade.

4. Udearealer - private og fælles

- +/- Store grønne arealer til fælles ophold og aktivitet mod Skademosen indrettet til både leg og rekreativt ophold, der dog virker lidt tilfældige i deres indretning.
- Der efterlyses en mere tydelig afgrænsning af de fælles opholdsarealer mod Skademosen, hvor det offentlige vejrum og fælles opholdsarealer flyder uheldigt sammen.



TILBUD 7

BYGHERRE:
ARKITEKT:

PROJEKTEJENDOMME APS
PROCES ARKITEKTUR



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.000 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	5.825.000 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 fint projekt, der særligt udemærker sig ved bebyggelsens træfacader og bebyggelsesplanen, der dog godt kunne have efterladt større arealer til fælles ophold mod Skademosen.

Der kan savnes en mere aktiverende indretning og klare afgrænsning af fælles opholdsarealer mod Skademosen.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

1. Visionen for Trekroner

- + Klar afgrænsning mod det ydre landskab.
- Fællesarealerne savner forudbestemte aktiviteter at samles om.
- +/- 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

+/- Bebyggelsen består af 3 boligblokke, der, lagt i hinandens forlængelse, skaber et tydeligt område til ankomst og fælles opholdsarealer mod Skademosen med sigt til det sydliggende ydre landskab. Boligblokkene kunne med fordel have været trukket længere mod syd, for at skabe mere plads til fællesarealer mod Skademosen.

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.
- + Forskydninger mellem boliger i de enkelte boligblokke betyder, at den enkelte bolig træder frem, hvilket desuden medvirker til at definere små private zoner omkring den enkelte bolig.

4. Udearealer - private og fælles

- +/- Alle boliger har private opholdsarealer mod både det indre gårdrum og det ydre landskab. De fælles opholdsarealer savner en programmering med flere forudbestemte aktiviteter for beboerne at samles om.
- Der efterlyses en mere tydelig afgrænsning af de fælles opholdsarealer mod Skademosen, hvor det offentlige vejrum og fælles opholdsarealer flyder uheldigt sammen.



TILBUD 8

BYGHERRE: MJM PROPERTIES APS
ARKITEKT: -



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	4.880 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	5.685.200 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 lokal- planens bestemmelser.

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt hvor bebyggelsesplanen overordnet skaber en god sammenhæng med det ydre landskab. Arealerne mod Skademosen virker dog for små og uproportionerede, ligesom at sammenhængen mellem den enkelte bolig og de fælles friarealer ikke er god.

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

- + Klar afgrænsning mod det ydre landskab.
- Ambitioner om fællesskab er ikke overbevisende udført i placering og indretning af fælles friarealer.
- + LAR er godt integreret som et rekreativt element.
- + /- Fin beskrivelse af, hvordan kunst kan integreres på flere måder, men uden en klar linje eller retning.

2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

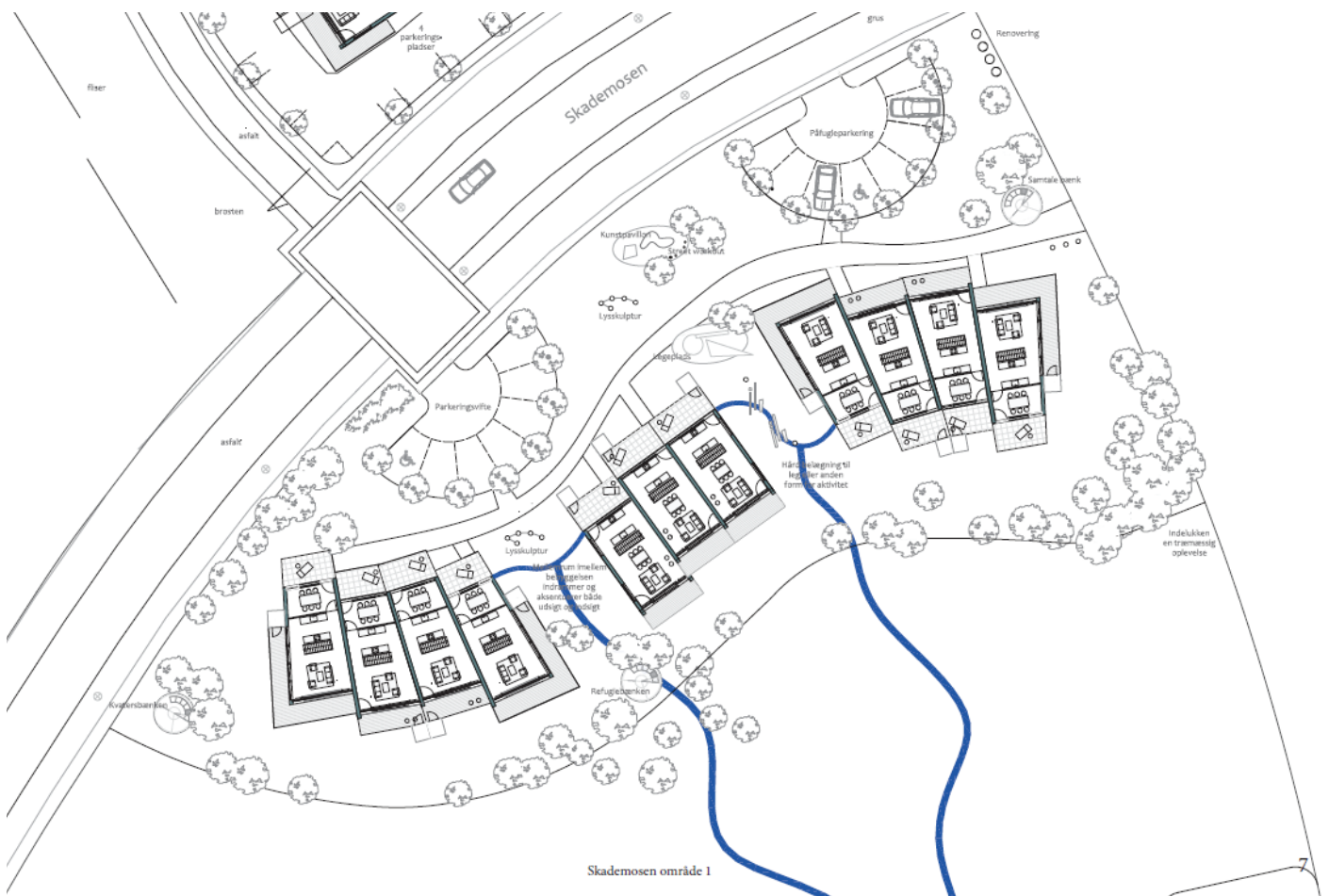
- + Bebyggelsen skaber med sin placering, opdeling og forskydninger en klar afgrænsning mod det ydre landskab.
- Arealer mod Skademosen til parkering, fordeling, privat- og fælles ophold virker små og uproportionerede. Bebyggelsen kunne med fordel være placeret længere mod syd. Udformning af parkering betyder at man enten skal bakke ind eller ud fra Skademosen, hvilket ikke er en realistisk løsning.

3. Arkitektur og materialitet

- +/- Byggeriet fremstår levende med forskydninger i de enkelte boligblokke, grønne tage og variation i vinduesformater og vinduessætning. Placering af skure virker tilfældig og uargumenteret.
- De hvidpudsede facader og de store altaner der spænder på langs af facader er meget iøjnefaldende, og opleves i stor kontrast til det øvrige byggeri i området og landskabet. De pudsede facader er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om brug af facadematerialer.

4. Udearealer - private og fælles

- De fælles opholdsarealer mod Skademosen virker mere som mellemrum end egentlige arealer til fællesskab og ophold. Samtidig savnes en klar afgrænsning mod Skademosen, hvor det offentlige vejrum og fælles opholdsarealer flyder uheldigt sammen.
- Placering af stue og køkken samt store altaner på boligernes 1. sal og giver udfordringer i forhold til at sikre en god sammenhæng mellem den enkelte bolig og de fælles friarealer.



TILBUD 9

BYGHERRE:
ARKITEKT:

EJENDOMSSELSKABET CASA NORD APS
VHL ARCHITECTURE OG OPLAND LANDSKAB







VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	4.800 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	5.592.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

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

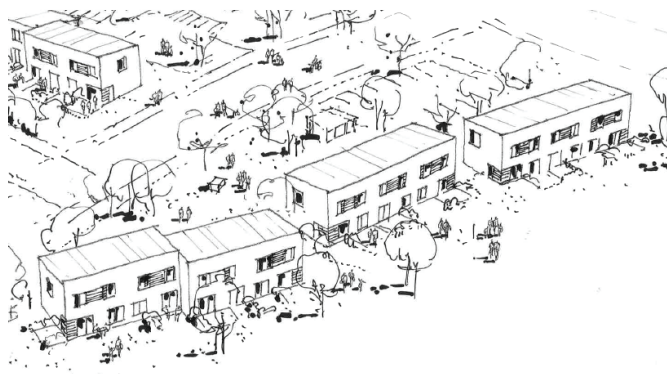
SCREENING IFT. LOKALPLAN 521

Projektet vurderes umiddelbart realiserbart indenfor lokalplanens bestemmelser.

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 opdelt i mindre enheder og med forskydninger, så det opleves tilpasset landskabet. Der er skabt en god sammenhæng mellem ankomst- og fællesarealer mod Skademosen og det ydre landskab.

+ 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.

- 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 skaber en god ramme for det sociale fællesskab, beboerne i mellem. Fælles opholdsarealer opleves godt adskilt fra det offentlige vejrum på Skademosen med beplantning og behandling af terrænet.

+ Karakteren af det ydre landskab er trukket med ind i de fælles friarealer mod Skademosen, som fremstår meget landskabeligt og varieret med mange grønne flader og en artsrig beplantning.



TILBUD 10

BYGHERRE:
ARKITEKT:

SKADEMOSEN INVEST APS
TNT ARKITEKTER



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	5.150 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	6.000.000 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.

FORBEHOLD

Tilbuddet er betinget af samtidigt køb af Skademoen 1.

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig ved kvaliteten i bebyggelsens arkitektoniske udtryk, der dog samtidig opleves lidt voldsom for området.

Bebyggelsesplanen sikrer gode private opholdsarealer til den enkelte bolig. Der er en fin sammenhæng til de fælles friarealer, der dog savner en skarpere udnyttelse og flere aktiviteter.



I vurderingen er særligt følgende vægtet:

1. Visionen for Trekroner

- +/- Klar grænse mod det ydre landskab. Dog et noget voldsomt volumen.
- Fælles opholdsarealer savner en skarpere udnyttelse og flere aktiviteter.
- LAR-løsning savnes.
- +/- Flere ideer til hvordan kunst kan integreres, dog uden retning eller stillingtagen.

2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

- + Bebyggelsen er opdelt i 3 grupper af boliger, der er forskudt og drejet, så de følger ejendommens afgrænsning mod syd. Fra ankomst- og fællesarealer mod Skademosen er der en god sammenhæng og kig mellem boligerne til det ydre landskab mod syd.
- Indretning af arealerne mod Skademosen opleves lidt ufærdige og med mange spildarealer, der ikke rigtigt har fundet nogen anvendelse.

3. Arkitektur og materialitet

- +/- Byggeriet er udformet som gavlhuse med halve sadeltage (ensidig taghældning) og med forskydninger, de enkelte boliger imellem. Byggeriet fremstår markant, men også som et noget voldsomt volumen mod landskabet i forhold til de relativt få boliger.
- +/- 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

- + Alle boliger har private opholdsarealer mod både det ydre landskab og mod ankomst- og fællesarealerne langs Skademosen.
- +/- De fælles opholdsarealer mod Skademosen er indrettet med en legeplads og en fælles terrasse. Der savnes en bedre udnyttelse af arealerne, en mere varieret indretning og flere aktiviteter, der kan understøtte fælleskabet i bebyggelsen.



TILBUD 11

BYGHERRE:
ARKITEKT:

HØJBERG PARK APS
NORRØN



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum	3.800 kr./pr. m ² ex.moms
Tilbudt købesum i alt	4.427.000 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.

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 dog ikke helt lykkedes.

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, og danner et indrammet fælles opholdsareal på byggeriets nordside.
- Med en ambition om at friholde det fælles opholdsareal 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 dog 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. Fællesarealerne opleves i god sammenhæng med de private friarealer til den enkelte bolig.
- Det fælles opholdsareal er indrettet med bl.a. et børne- og ungdomshus. Denne funktion skal ses i sammenhæng med budgivers projekt på Skademosen 2, hvor der er foreslået et drivhus og et fælleshus. Alene opleves børnehuset som en lidt skæv prioritering af en særlig målgruppe.

