

| | | |
|-----------------|-----------------------------|--------------|
| Pkt. 322 | Salg af fast ejendom | |
| Sagsnr. 327659 | Byrådet | Lukket punkt |

Resume

Det skal godkendes, at Hegnet 1 sælges til højstbydende, som vurderes at have det bedste projekt, på de i indstillingen anførte vilkår og den tilbudte pris.

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

Indstilling

1. Forvaltningen indstiller, at Roskilde Kommune sælger ejendommen matr.nr. 123ov St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Hegnet 1, 4000 Roskilde, til Bellevue Ejendomsinvest A/S for en kontant købesum på kr. 16.080.000 ekskl. moms.
2. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 16.080.000 ekskl. moms vedrørende salgsindtægterne.
3. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 38.000 ekskl. moms vedrørende salgsomkostninger, herunder dækning af omkostninger 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 3. juni 2020, pkt. 234, at Hegnet 1 skulle udbydes til salg. På den baggrund har forvaltningen udbudt ejendommen til salg i offentlig udbud på pris og projekt med en maksimal byggeret på 3.489 m².

I udbudsmaterialet er der stillet krav om 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:

I udbudsmaterialet er der stillet krav om 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
5. Bæredygtighed
6. Integration af kunst

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

1. Bellevue Ejendomsinvest A/S har budt kr. 16.080.000 ekskl. moms
2. Bota Invest ApS har budt kr. 15.560.940 ekskl. moms.
3. Petrihaven ApS har budt kr. 14.653.800 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).

Højstbydendes projekt er et fint projekt, som blandt andet vurderes højt på bæredygtighed, jf. nærmere bilag 2. På den baggrund indstiller forvaltningen, at ejendommen sælges til højstbydende Bellevue Ejendomsinvest A/S til kr. 16.080.000, svarende til kr. 4.609 pr. etagemeter, som vurderes at være markedskonformt. Til sammenligning blev Hegnet 2 med en byggeret på 2.785 m² solgt til kr. 16.275.500 i 2019, svarende til kr. 4.300 pr. etagemeter.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Der er i budget 2020 afsat en pulje på 80,4 mio. kr. til salg af jord og ejendomme. Nettoindtægten på kr. 16.042.000 tilgår puljen.

Økonomiske konsekvenser for anlægssager i år 2020:

Alle tal i 1.000 kr. 2020
 - = merudgift eller mindreindtægt
 + = Mindreudgift eller merindtægt

Investeringsoversigt, senest vedtagne

rådighedsbeløb:

| | |
|------------------|---|
| Anlæg, udgifter | 0 |
| Anlæg, indtægter | 0 |

Forslag til revideret rådighedsbeløb:

| | |
|------------------|--------|
| Anlæg, udgifter | - 38 |
| Anlæg, indtægter | 16.080 |

Ansøgning om anlægsbevilling:

| | |
|------------------|--------|
| Anlæg, udgifter | - 38 |
| Anlæg, indtægter | 16.080 |

Finansiering:

| | |
|---------------------------|--------|
| Udmøntning af salgspuljen | 16.042 |
|---------------------------|--------|

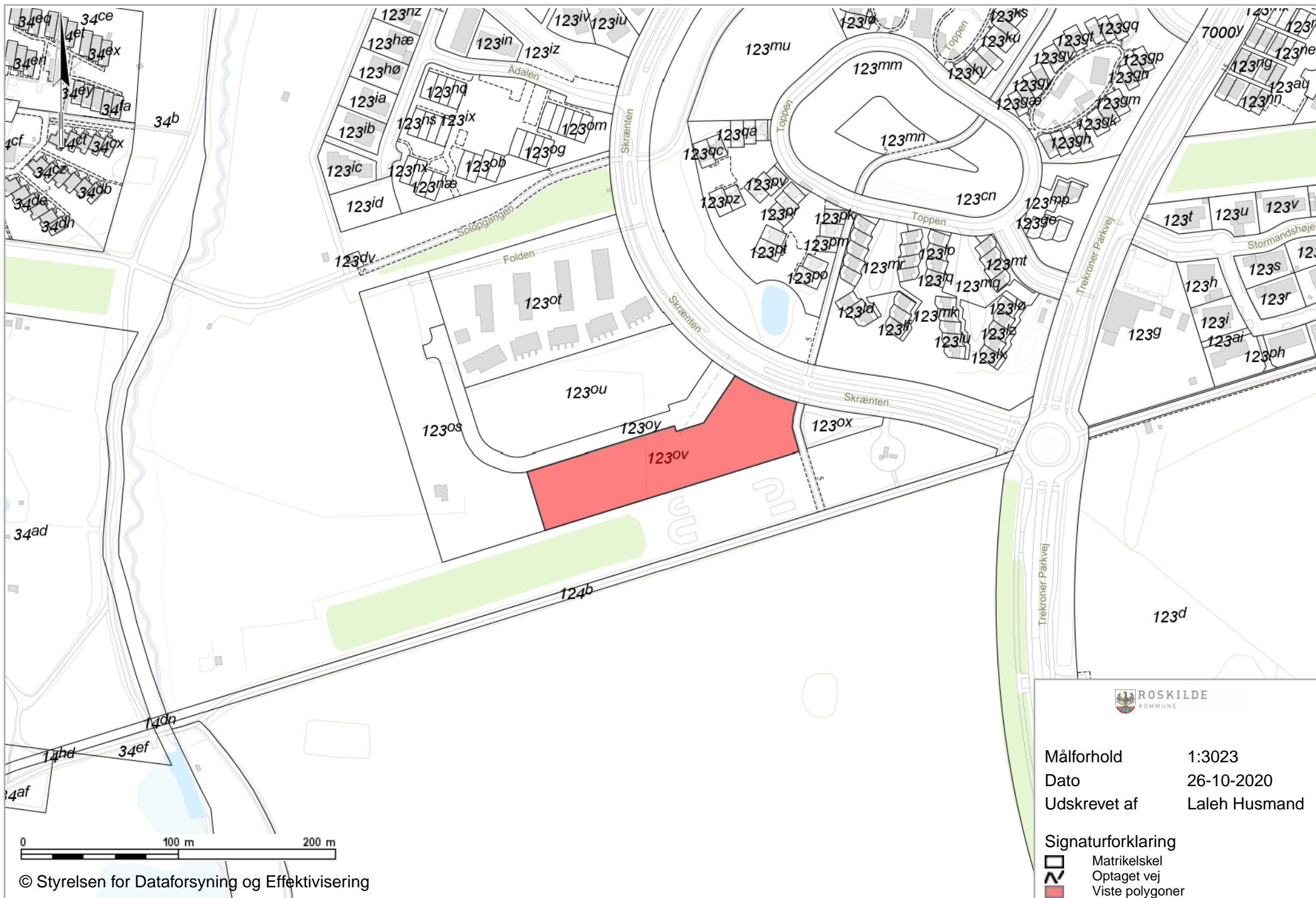
Økonomiudvalget, 18-11-2020, pkt. 484

Ad 1) Godkendt
 Ad 2-3) anbefales




Byrådet, 25-11-2020, pkt. 322

Godkendt.

Fraværende: Poul Andersen (A) havde lovligt forfald, Troels Toft (A) deltog som suppleant.



Målforhold 1:3023
 Dato 26-10-2020
 Udskrevet af Laleh Husmand

- Signaturforklaring
-  Matrikelskel
 -  Optaget vej
 -  Viste polygoner



UDBUD

Roskilde Kommune har udbudt ejendommen matr.nr. 1230v Store hede, Roskilde Jorder, beliggende Hegnet 1, 4000 Roskilde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen tre ubetingede 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 626, præciseringen beskrevet i pkt. 2.7 samt sælgers arkitektoniske og funktionelle krav beskrevet i pkt. 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
5. Bæredygtighed
6. Integration af kunst

TILBUDSOVERSIGT

1. Tilbud 1 – Bellevue Ejendomsinvest A/S eller ordre
2. Tilbud 2 – Bota Invest ApS
3. Tilbud 3 – Petrihaven ApS

TILBUD 1

BYGHERRE:
ARKITEKT:

BELLEVUE EJENDOMSINVEST
ÅRSTIDERNE









VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Tilbudt købesum | 4.608 kr./pr. m ² ex.moms |
| Tilbudt købesum i alt | 16.080.000 kr. ex. moms |

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 
3. Arkitektur og materialitet 
4. Udearealer - private og fælles 
5. Bæredygtighed 
6. Integration af kunst 

SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

OBS. på placering af depotrum, parkeringsnorm, terrænregulering og facadehøjder.

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint projekt, som udmærker sig særligt ved bebyggelsesplanens disponering af byggeri, parkering og fælles friarealer. Bebyggelsesplanen skaber en god sammenhæng til omgivelserne, kig til landskabet og gode udendørs opholdsrum. Desuden er et af projektets store styrker at alle bygninger har en fælles tagterrasse, med opholdsmuligheder der kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen.



2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+ I projektet er bebyggelsen disponeret i 5 stænger placeret skråt på Hegnet, hvorved der skabes mindre parkeringslommer og ankomstrum foran hver bygning - ligesom der skabes grønne veldefinerede grønne uderarealer bagved og imellem hver bygning. Bebyggelsesplanens disponering af bebyggelse, p-arealer og fælles uderum vurderes som en stor styrke i projektet. Der skabes gode udsigtsmuligheder, forbindelser og kig til det omkringliggende landskab, variation og en rytmisk takt langs vejrummet samt gode ankomst og opholdsrum.

- I projektets planer og illustrationer ses det at der er placeret depotrum til boligerne i bebyggelsens udearealer. Det vurderes at depotrummene, som er placeret midt i de fælles friarealer, tager unødigt plads og forringer kvaliteten af uderummene. Desuden strider placeringen imod lokalplanens § 6.7, som stiller krav om at skure placeres tæt på indgangspartier. Hvor depotrum er placeret i forbindelse med cykelskure, virker de store skure som en afskærmning mod parkeringspladsen, hvilket vurderes som en kvalitet. Desuden er disse placeret i nærhed til boligernes indgange. Dog ville det skabe højere kvalitet i udearealerne, hvis depotrum blev integreret i byggeriet eller i den enkelte bolig - det med ville plads frigøres til beplantning, landskabelig bearbejdning og fællesfaciliteter, der kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen.

+ I projektets situationsplan fremgår det, at åbne renner til regnvandshåndtering placeres sydligt langs skel. Ved hver "lomme" til fælles udendørs opholdsareal placeres en regnvandbassin. Regnvandet ledes til det laveste punkt i grundens nordvestlige hjørne. Princippet for regnvandshåndtering vurderes, som godt og som at kunne øge den landskabelige kvalitet i uderummene.

+ Byggeriet er tilpasset terrænet, således at gulvkoten i hver enkelt bygningsstang er gennemgående. Tilpasning til terræn etableres niveaufrit ved indgangssiden, mens der på havesiden etableres plinte/podier der sikrer niveaufri sammenhæng med lejlighederne i stueetagen. Det betyder at der kun vil være behov for terræn regulering i mindre omfang, og inden for de rammer lokalplanen angiver.

+ Projektet disponerer parkeringsarealer i fire adskilte parkeringslommer, som er vinklet skråt på Hegnet. Dette vurderes som en stor styrke i projektet idet, det samlede p-anlæg synes mindre dominerende og idet, der ikke skabes en parallel vej til Hegnet. Der ønskes dispensation for lokalplanens p-norm idet der ønskes anlagt fire færre p-pladser end det krævede. Dette skal vurderes nærmere i forbindelse med byggeandragende.



3. Arkitektur og materialitet

+ Arkitektonisk ligger projektets styrke i bebyggelsesplanens disponering og i materialevalget. Byggeriet opføres med en mørk træfacade, der opnår sin mørke nuance igennem en jernvitriolbehandling. De mørke træfacader står i god kontrast til det omgivende landskab og vil fremstå rolige og varme.

+/- Det vurderes som en stor styrke at boligernes altaner er indeliggende og integreret i facaden. Lyst træ omkring altanerne skaber variation og varme i byggeriet. Der hvor altanerne for alvor har en arkitektonisk kvalitet er hvor de er åbne mod gavlsiden, dermed udnyttes placeringen på bygningens hjørne og der bliver lys og luft fra to sider. Dette princip kan med fordel videreføres til samtlige altaner i projektet.

+ Det vurderes som positivt at der arbejdes med vinduer i forskellige formater og at der arbejdes med gående rammer af lyst træ. Desuden vurderes bygningens gavle med "hul" til indeliggende altan, karnapper (med rammer af lyst træ) og mindre vinduer som en styrke.

+ De enkelte bygninger er sammensat af flere bygningskroppe i både 2 og 3 etager. Hver bygningskrop forskydes fra den næste. De enkelte bygningers tage tiltes forskellige veje. Som udgangspunkt vurderes denne variation som god.

+ Det vurderes som positivt at der arbejdes med grønne sedum tage, på de tage der er synlige fra tagterrassen, samt på skure.

+/- Projektet viser et eksempel på hvordan træ-beklædningen vendes og benyttes til at skabe variation og motiver i facaden. Dette vurderes som udgangspunkt som positivt, dog kan der i den videre detaljering med fordel arbejdes mere præcist med denne detaljering.



4. Udearealer - private og fælles

+ Det ses som en af projektets store styrker at alle bebyggelser har en fælles tagterrasse. Projektet beskriver at der arbejdes med en beplantet væg, integrerede siddemøbler, plantekummer mv., hvilket kan bidrage til fællesskabet og skabe gode opholdsmuligheder.

+ Alle boliger i bebyggelsen, på nær dem i stueetagen har indeliggende altaner. De indeliggende altaner giver gode beskyttede opholdsrum og de fremstår velintegrerede i byggeriets facade. Boligerne i stueetagerne har private haver.

+/- Projektet viser på illustrationer siddemøbler og faciliteter til leg i de fælles friarealer, men der mangler en beskrivelse af konkrete faciliteter, der kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen. Møbler og faciliteter er skitseret løst og kan med fordel videreudvikles i projektet, så der opstår større kvalitet til ophold og aktivitet.

- Afgræsningen mellem fælles udendørsrum og private haver fremstår med meget lav beplantning, hvilket vurderes som u hensigtsmæssigt ift. indbliksgener.

+/- Projektet mangler en samlet beskrivelse af den landskabelige bearbejdning af de fælles friarealer. Det vægtes dog positivt, at de tilsåede arealer primært vil fremstå med enggræs hvor kun arealer til ophold og leg klippes regelmæssigt.

+/- Projektet viser en træ-plantning langs Hegnet, hvilket som udgangspunkt vurderes som positivt. Dog kunne træ- /hæk og busk-plantning i højere grad markere de trekantede grønne felter mod hegnet, skærme p-arealerne og skabe en variation langs vejforløbet. Dette kunne med fordel indarbejdes i projektet i den videre bearbejdning.

5. Bæredygtige løsninger

+ Projektet arbejder bredt med bæredygtighedsbegrebet, og finder særligt sin styrke i, at byggeriet udføres som Svanemærket. Også en høj biofaktor i fælles udearealer, hvor store dele tilsåes med enggræs, et forbud mod brug af pesticider, samt regnvandshåndtering, hvor blandt andet indgår permeable belægninger på p-arealer og stier, er positive tiltag.

6. Integration af kunst

+ Projektet beskriver at kunst ønskes integreret i bebyggelsens udendørsrum og fællestagterrasse i form af lysætning - der kan lede bevægelse og skabe identitet i bebyggelsen. Ideen vurderes som positiv idet, der er tale om en reel integration af kunst iform af en kunstnerisk bearbejdning af bebyggelsens belysning.

TILBUD 2

BYGHERRE: BOTA INVEST APS
ARKITEKT: TNT ARKITEKTER









VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Tilbudt købesum | 4.460 kr./pr. m ² ex.moms |
| Tilbudt købesum i alt | 15.560.940 kr. ex. moms |

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekroner 
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 
3. Arkitektur og materialitet 
4. Udearealer - private og fælles 
5. Bæredygtighed 
6. Integration af kunst 

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig særligt ved byggeriets visioner om fællesskab. Der er indarbejdet et stort fælleshus til bebyggelsens beboere og målgruppen for boligerne er seniorer. Det som trækker vurderingen ned er bebyggelsesplanens disponering af byggeri, parkering og fælles friarealer - hvor parkeringsareal og internt vejareal bliver meget dominerende og efterlader store belagte arealer. Desuden er byggeriet nærmest identisk med byggeriet på matriklen nord for og der kunne med fordel været arbejdet med et andet arkitektonisk udtryk for at skabe variation i nabolaget.

SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+/- Bebyggelsen er disponeret som 4 længehuse og et fælleshus langs Hegnet. Det vurderes, at opdelingen i flere mindre bygningsvolumener skaber en god tilpasning til den kuperede grund, så der undgås høje sokler. Omvendt betyder disponeringen af bygningsvolumenerne, lagt i hinandens forlængelse, at bebyggelsen fra mange vinkler vil kunne opleves som en visuel og fysisk barriere mellem ankomstarealer mod nord og skovbæltet mod syd. Parkering ligger langs Hegnet med en intern fordelingsvej parallelt hermed. Det vurderes, at løsningen medfører meget store belagte flader på bekostning af størrelse og kvalitet af de fælles friarealer.

3. Arkitektur og materialitet

+/- Bebyggelsen fremstår med skift i bygningshøjder og i retning på taghældninger, der positivt vurderes nedbryde skalaen på de enkelte længehuse og skabe arkitektonisk variation. Valg af facadematerialer virker sikkert og vurderes som udgangspunkt positivt, men opleves også en anelse ferskt og karakterløst. Der kunne med fordel have været arbejdet med mere variation i anvendelsen af materialer. ligesom at der savnes vinduer i gavle.

4. Udearealer - private og fælles

+/-Arealer mellem bebyggelse og vej samt mellem bebyggelse og skovbælte mod syd anvendes til ophold- og friarealer. Det vurderes positivt med fælles opholdsarealer på begge sider af bebyggelsen. Der er dog tale om relativt smalle og langstrakte arealer, der overvejende er opstået som rest- og/ eller fordelingsarealer mel-

lem bebyggelse og parkering/ skovbælte. Indretning til fælles ophold og sociale aktiviteter er overvejende prioriteret mod nord hvor hverken lysforhold eller beliggenhed ud til parkeringsarealer vurderes understøtte den ønskede brug. Omvendt er arealer mod syd og skovbæltet er ikke indrettet til fælles ophold og sociale aktiviteter, dog undtaget de helt nære arealer omkring fælleshuset. De private opholdsarealer til den enkelte bolig vurderes positivt, men det trækker ned, at en høj kvalitet af private haver til boliger i stueplan mod syd synes ske på bekostning af de fælles udearealer i samme areal.

5. Bæredygtige løsninger

+ Det er vurderingen, at der er arbejdet overbevisende med bæredygtige løsninger ud fra en helhedsorienteret tilgang, med alt fra kompostering, solceller og regnvandshåndtering. Byggeriet vil opføres til en DGNB guld certificering. Fælleshuset vurderes som et stærkt tiltag i forhold til at sikre en social sammenhængskraft beboerne imellem.

6. Integration af kunst

+/- Projektet beskriver, at kunst ønskes integreret i bebyggelsens fællesarealer i form af en kunststi, der forbinder alle bygningerne til bebyggelsens ankomstside. Det er vurderingen, at stien virker som sympatisk ide, men ideen er ikke udfoldet særligt overbevisende i tegningsmaterialet.



TILBUD 3

BYGHERRE:
ARKITEKT:

PETRIHAVEN APS
KENNETH ARBOE ARKITEKTUR









VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Tilbudt købesum | 4.200 kr./pr. m ² ex.moms |
| Tilbudt købesum i alt | 14.653.800 kr. ex. moms |

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Trekrøner 
2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan 
3. Arkitektur og materialitet 
4. Udearealer - private og fælles 
5. Bæredygtighed 
6. Integration af kunst 

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig særligt ved at bebyggelsen er opdelt i byggeri henholdsvis 2 og 3 etager. Der arbejdes med grønne tage, en varieret vinduessætning og træbeklædning på udvendige trapper, skure, døre og tagterrasser. Det som trækker vurderingen ned er bebyggelsesplanens disponering af byggeri, parkering og fælles friarealer - hvor parkeringsareal og internt vejareal bliver meget dominerende og efterlader store belagte arealer.

SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan

+/- Bebyggelsen består af i alt 6 bygningsvolumener, som hhv. 4 punkthuse og 2 stangbebyggelser, der er disponeret omkring et fælles ankomst og parkeringsareal langs Hegnet. Bebyggelsen fremstår i 2 og 3 etager, hvilket vurderes skabe en god variation og samtidig udnytte den kuperede grund til at give udsigt til det omgivende landskab. Det fælles ankomst- og parkeringsareal virker meget dominerende. Skure og udvendige trapper til boliger på 1. sal i overgangen til boligerne, samt fravær af fælles opholdsarealer i området, medvirker til, at bebyggelsen i en vis grad opleves vende ryg mod Hegnet.

3. Arkitektur og materialitet

+/- Bebyggelsen har en varieret vinduessætning, der sammen med træskærme til haveside i stueplan, positivt aktiverer bebyggelsen mod sine omgivelser dog undtaget steder med udvendige trapper. Grønne tage vurderes som et positivt tiltag, der med fordel kunne have været gennemført konsekvent. Valg af facadematerialer virker sikkert og vurderes som udgangspunkt positivt, men også som en anelse ferskt og karakterløst. Der kunne med fordel have været arbejdet med mere variation i anvendelsen af materialer

4. Udearealer - private og fælles

Arealer i mellemrum mellem bebyggelse og i overgangen til omgivelserne modsat ankomstarealer anvendes til ophold- og friarealer. Kun areal med legeplads vurderes have en størrelse, udformning og anvendelse, der overbevisende understøtter det sociale liv beboerne imellem. Bortset fra et par borde- og bænkesæt et en-

kelt sted, er det ikke vist hvordan de resterende arealer kan anvendes aktivt. De private opholdsarealer til den enkelte bolig vurderes positivt, men det trækker ned, at en høj kvalitet af private haver til boliger i stueplan synes prioriteret på bekostning af de fælles udearealer i samme arealer.

5. Bæredygtige løsninger

+/- Der er i projektet en vision om anvendelse af miljørigtige materialer i projekteringen hvilket vurderes positivt, men omvendt ikke rigtigt gøres forpligtende. De konkrete tiltag der beskrives, som fx. mos-sedum tag og solceller på tagflader, er kendte og virker en anelse konventionelle. Ide om en udendørs overdækket tørreplads er en enkelt og sjov ide. Spørgsmålet er om den vil blive anvendt i praksis.

6. Integration af kunst

+/- Projektet beskriver, at der ønskes kunst med en brugbar anvendelse som fx. naturlegeplads, og kunst med en placering i ankomst- og fordelingsarealer mellem bebyggelsen og Hegnet. Ideen om en naturlegeplads vurderes som et sympatisk tiltag, mens placeringen af kunst i ankomstområdet ikke vurderes bidrage til at løfte dette område.



