

Pkt. 336	Salg af arealer i Hyrdehøj	
Sagsnr. 310206	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Den sidste storparcel i Hyrdehøj har været i udbud. Der er indkommet 8 tilbud, og der skal vælges en køber samt meddeles bevilling til salgsindtægt og –udgift.

Sagen er lukket, da den drejer sig om salg af fast ejendom. Når der er indgået en endelig købsaftale, kan sagen åbnes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. tilbud 1 fra Hyrdehøjen IVS accepteres med en købesum på 16.897.650 kr. ekskl. moms og med projekt, som vist og beskrevet,
2. forvaltningen bemyndiges til at underskrive købsaftalen på denne købesum og de vilkår, som fremgår af udbudsmaterialet,
3. der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på 16.897.650 kr. ekskl. moms vedr. salgsindtægterne, og
4. der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på 75.000 kr. ekskl. moms vedr. udgifter til udstykning af arealet

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkterne 1 og 2 og Byrådet for de resterende.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 14. februar 2018, at den sidste storparcel i Hyrdehøj på 12.539 m² skulle udbydes til salg på pris og projekt. Minimumsprisen var ansat til 3.500 kr./m² byggeret.

I udbudsmaterialet er det beskrevet, at valg af tilbud sker ud fra en samlet vurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

1. Pris.
2. Projektets evne til gennem sammensætning af bygningsvolumener og facadeudtryk, at udstråle arkitektonisk kvalitet.
3. Projektets evne til gennem samspil mellem den ydre fremtoning i landskabet, udformning af udearealer, facader og indretning af boligerne at levendegøre bebyggelsen både med et lokalt fællesskab og som del af bydelen.

Der er indkommet 8 tilbud, hvoraf de 6 tilbud tilbyder en pris, der er højere end den fastsatte minimumspris. Blandt samtlige tilbud, er Tilbud 1 fra Hyrdehøjen IVS, Fællesskabet, tegnet af Broen Development + Cornelius Vöge klart bedst på udvælgelseskriterierne 2 og 3. Tilbuddet er dog blot på en delt tredjeplads, hvad angår prisen, og især Tilbud 6 fra HusCompagniet tilbyder en markant højere pris, men er samtidig det svageste projekt på de øvrige udvælgelseskriterier.

Tilbud 1: Hyrdehøjen IVS tilbyder et boligprojekt med 35 byvillaer á 125 m² i to etager med fælles parkering i kanten af området. Projektet er skabt med udgangspunkt i et meget fint parkrum i midten, hvor der er gode muligheder for at dyrke fællesskabet. Bebyggelsen åbner dog samtidig fint op og inviterer til bevægelse igennem området. Bebyggelsen indeholder meget fine familieboliger med en fin variation, der i høj grad tager udgangspunkt i området og i lokalplanen og efter forvaltningens vurdering vil bidrage til at give området et samlet løft.

Den samlede tilbudte købesum fra Tilbud 1 er: 16.897.650 kr. ekskl. moms.

Tilbud 3: Real Capital A/S, tegnet af Mangor & Nagel Arkitekter, tilbyder 36 rækkehuse/tvillingehuse på 120-124 m2 med private parkeringspladser på en række af grunde. Projektet er bygget op omkring fællesarealer, hvoraf en stor del dog er disponeret til parkeringspladser, affaldsøer o. lign., hvilket samlet set gør fællesarealerne mindre anvendelige. Bebyggelsen fremtræder som en rækkehusby i gedigne materialer, der tager udgangspunkt i landskabet. Lokalplanens principper efterleves, selvom fællesarealerne er begrænsede og projektet ikke vurderes at understøtte fællesskab i betydelig grad. Projektet vurderes samlet set af forvaltningen at bidrage positivt til lokalområdet, men ikke i samme grad som Tilbud 1.

Den samlede tilbudte købesum fra Tilbud 3 er: 17.863.230 kr. ekskl. moms.

Tilbud 6: HusCompagniet Sjælland A/S tilbyder et boligprojekt med 31 rækkehuse på 131-153 m2 med privat parkering på grunden af store private haver. Der er tale om standardiserede rækkehuse, og bebyggelsesplanen fremstår meget optimeret i ft. at skabe store private grunde. Dette betyder, at der ikke efterlades mange friarealer til fællesskab ud over veje og restarealer. Området virker ikke analyseret, og det skrånede landskab modarbejdes ved varierende sokkelhøjder på byggeriet, som vil få bebyggelsen til at fremstå meget markant i det højtliggende landskab. Projektet bryder også med en række af de grundlæggende elementer i lokalplanen, hvor især ønsket om at bidrage til fællesskabet opløses af de markante ændringer af vejforløbet og fravær af fællesarealer. Samlet set er forvaltningens vurdering, at området ikke vil bidrage til at give området et samlet løft.

Den samlede tilbudte købesum fra Tilbud 6 er: 23.250.100 kr. ekskl. moms.

Alle tilbud er vurderet og illustreret i vedlagte notat. På den baggrund indstiller forvaltningen, at Tilbud 1 accepteres.

Projektet forventes påbegyndt: 2019

Projektet forventes afsluttet: 2020

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

I budget 2018 er afsat en pulje på 74 mio. kr. til salg af jord og ejendomme. Nettosalgsindtægten på 16.823.00 kr. nedskriver puljen.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2018-2021:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2018</u>
- = merudgift eller mindreindtægt	
+ = Mindreudgift eller merindtægt	
<u>Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:</u>	
Anlæg, udgifter	0
Anlæg, indtægter	0
<u>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</u>	
Anlæg, udgifter	-75
Anlæg, indtægter	16.898
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>	
Anlæg, udgifter	-75
Anlæg, indtægter	16.898
<u>Finansiering:</u>	
Udmøntning af købs- og salgspuljen	16.823

Økonomiudvalget, 05-09-2018, pkt. 347

Ad. 1. og 2. "at" godkendt.

Ad. 3. og 4. "at" anbefales.

Fraværende: Daniel Prehn.

Byrådet, 26-09-2018, pkt. 336

Godkendt.

Fraværende: Joy Mogensen.

HYRDEHØJ

VURDERING AF KONKURRENCEFORSLAG

VURDERING AF DE INDIVIDUELLE FORSLAG

Tilbud 1

FÆLLESSKABET
BYVILLAER I HYRDEHØJ
Broen Development + Cornelius Vöge

Tilbud 2

HYRDEGÅRDENE
Et nyt boligområde i Roskilde
CASA NORD + KANT arkitekter A/S + INGENIØR ´NE

Tilbud 3

ENGMARKEN v. HYRDEHØJ
GRØNT LOKALT FÆLLESSKAB
REAL CAPITAL A/S + MANGOR & NAGEL ARKITEKTER

Tilbud 4

ENGMARKEN
40 ATTRAKTIVE BOLIGER I 2 PLAN
ARKITEKTGRUPPEN + GINNERUPARKITEKTER

Tilbud 5

ENGMARKEN
NYT NABOLAG I HYRDEHØJ
BONAVA + KIM•BJØRNARKITEKTER + becht

Tilbud 6

HYRDEHØJ - ROSKILDE
ENGMARKEN 1
HusCompagniet

Tilbud 7

ENGMARKEN
voksenplus
Tetris A/S + Sangberg Architects APS

Tilbud 8

ENGMARKEN
FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE
LIND & RISØR A/S

TILBUD 1



FÆLLESSKABET BYVILLAER I HYRDEHØJ

Broen Development + Cornelius Vöge

Tilbudt købesum: 3850 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 4389 m²
Tilbudt købesum i alt: 16.897.650 kr. excl. moms

Antal boliger	35
Boligtypologi	byvillaer
Etagehøjde	2 etager
Boligstørrelser	125 m ²
Segment	familieboliger
Ejerforhold	ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

Bebyggelsens Kvalitet

- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet rummer store, rumlige kvaliteter på både landskabsniveau, bydelsniveau, bebyggelsesniveau og arkitektonisk niveau. Projektets enkle organisering giver en sammenhængende bebyggelsesstruktur, der indeholder små, fine variationer.

Forvaltningen sætter stor pris på den grundige analyse af områdets kvaliteter og den visionære, holistiske tilgang til opgaven. Afleveringsmaterialet er gennemarbejdet og smukt illustreret og projektet er skriftligt velargumenteret.





ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Den nye bebyggelse aflæser den eksisterende bygades rytme og skala. Bebyggelsen fremstår levende og varieret, idet der er en forskellighed i farver, forskydninger og rotationer af de enkelte boliger.

- **Facadeudtryk**

Hyrdehøj Bygades bygningshøjder og facaderytmer fortolkes i nye udtryk, og den klassiske landsbys skala genfortolkes i en ny, robust og moderne arkitektur. Der anvendes gedigne og gennemprøvede konstruktioner og materialer.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er velfungerende og med en vis grad af fleksibilitet.

- **Samspil mellem inde og ude**

Der er en god sammenhæng mellem boligerne og det nære landskab. Facaderne åbner sig op mod det grønne fællesareal, og har samtidig også en vindueskomposition der understøtter bygadens forløb og funktion.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen vil få en smuk, varieret og organisk fremtoning i landskabet med de synlige saddeltage i forskellige landskabsniveauer. Niveauforskellene optages smidigt mellem de individuelle byvillaer, der er forskudt i forhold til hinanden for at tilpasse grundens figur og terræn. Bebyggelsen fremstår med attraktive landsbykvaliteter i kraft af projektets landskablige bearbejdning.

- **Udformning af udearealer**

Fælleden, der er bebyggelsens grønne fællesrum, er placeret centralt og fri fra kørende trafik. Den har en passende udstrækning, størrelse og kvalitetsfuld grøn karakter, der inviterer til leg og ophold. Et stisystem af grusstier sikrer gode adgangsmuligheder, og boplantningen og det naturlige terrænfald fungerer som opsamlings- og forsækningsareal for regnvand ved kraftige regnskyl.

- **Lokalt fællesskab**

Planens organisering omkring en indre, grøn fælled rummer store kvaliteter, der vil understøtte et levende fællesskab blandt beboerne. Det fælles værksted for beboerne bidrager yderligere til fællesskabet og fælles aktiviteter.

- **Sammenhæng med bydelen**

Projektet evner ved hjælp af en grundig og præcis analyse at bygge videre på og forstærke bydelens særlige karakter. Bebyggelsen bliver en sammenhængende del af bydelen ved at videreføre Hyrdehøj Bygades eksisterende arkitektoniske kvaliteter.

Bebyggelsens afgrænsede bygningsvolumener, i skiftende farver og med gavle og facader vendt mod bygaden, refererer til villaerne på Hyrdehøj Bygade og fortolker elegant og nutidigt den klassiske landsbybebyggelse. Til hver byvilla etableres en forhav, hvor det ikke er tilladt at opføre hegn eller hæk, således at bygadens urbane karakter opretholdes med halv-offentlige overgangszoner mellem fortov og facade. Bygaden bliver et identitetsskabende samlingspunkt og et socialt rum for en attraktiv bydel.

TILBUD 2



HYRDEGÅRDENE

Et nyt boligområde i Roskilde

CASA NORD + KANT arkitekter A/S + INGENIØR ´NE

Tilbudt købesum: 3.875 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 4384 m²
Tilbudt købesum i alt: 16.988.000 kr. excl. moms

Antal boliger 40
Boligtypologi rækkehuse
Etagehøjde 2 etager
Boligstørrelser 102-121 m²
Segment blandet segment
Ejerforhold ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

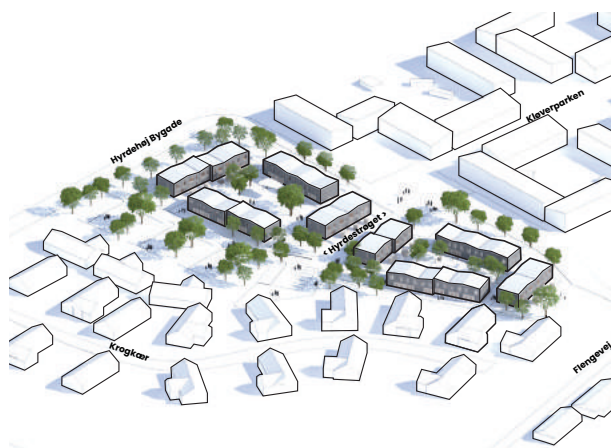
Bebyggelsens Kvalitet

- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet byder på nogle gode kvaliteter både på landskabsniveau, bydelsniveau, bebyggelsesniveau og arkitektonisk niveau. Det afspejler nogle gode tanker om fællesskab og hvordan bebyggelsen indskrives i sin kontekst.

Forvaltningen sætter stor pris på den grundige analyse af områdets kvaliteter og en sympatisk tilgang til opgaven med stor fokus på at skabe fællesskaber på flere niveauer. Afleveringsmaterialet er gennemarbejdet og fint illustreret og projektet er skriftligt velargumenteret.



nære fællesskaber og bæredygtige lokalsamfund overalt i kommunen«

Muligheder og fællesskaber
Roskilde Kommune, planstrategi



ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Den nye bebyggelse skaber to fine gårdrum med et bevægelsesstrøg imellem sig. Bebyggelsen har en god størrelse med en skala der rammer ned mellem parcelhuskvarterets og Kløverparkens tættere boligbebyggelse.

- **Facadeudtryk**

Facaderytmen fremstår en smule monoton med et gentaget facadeudtryk for hver bolig - dog brudt op af en spejling og materialeskift i stueetagen. Det vurderes at bebyggelsen efter nogle år vil fremstå grå og farveløs, som en kontrast til de grønne rum.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er velfungerende og med en vis grad af fleksibilitet.

- **Samspil mellem inde og ude**

Der er en god sammenhæng mellem boligerne og det nære landskab. Facaderne åbner sig mest op mod de private haver, og da boligerne er orienteret, så haverne har de bedste solforhold, betyder det at man fra bygaden både vil møde mere og mindre åbne facader, hvilket giver et godt liv og dynamik.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen indskrives sig smukt i landskabet med en varieret form og forskellig orientering af boligrækkerne. Grundens terrænfald er naturligt indpasset i bebyggelsen, og bliver brugt aktivt i forbindelse med regnvandshåndtering. De åbne gårdbebyggelser skaber en attraktiv tæthed der egner sig godt til konteksten. Desuden understøtter boligrækkerne fint hovedgadens forløb, omend noget tilbagetrukket fra gadelinien.

- **Udformning af udearealer**

De to grønne gårdrum ligger centralt på grunden og tilbyder kvalitetsfulde grønne rum med en rig variation af programmer og muligheder for ophold, leg og interaktion. Parkering er blevet udlagt mod nord, perifert på grunden og som buffer mod parcelhusene. Bevægelsesstrøget skaber en fin forbindelse på tværs af grunden og tilbyder en mere urban stemning i det grønne.

- **Lokalt fællesskab**

Planens organisering omkring de to grønne gårdrum skaber store kvaliteter, der vil understøtte et levende fællesskab blandt beboerne. Nytehaverne tilbyder praktiske gøremål der kan binde beboerne sammen.

- **Sammenhæng med bydelen**

Projektet indskrives sig fint i konteksten og fremstår som en integreret del af bydelen. Bebyggelsen virker åben og inviterende med flere stier og bevægelsesstrøget der kan lokke andre beboere i området indenfor. Boligrækkernes orientering understøtter hovedgadens forløb og "landsbyfornemmelsen", dog lidt modarbejdet af den grønne bufferzone og orienteringen af boligrækkerne, der betyder at de fleste har den private have ud mod bygaden.



ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Den nye bebyggelse er korte rækker af tvillingehuse der i plan opnår næsten samme tæthed som parcelhusområdet nord og vest for grunden. Bebyggelsen orienterer sig både mod bygaden og de interne gader og fremstår dermed som et traditionelt rækkehusvarter.

- **Facadeudtryk**

Et varieret udtryk og forskydninger giver facadeforløbet et livligt og nuanceret indtryk. Der anvendes tegl i flere nuancer og mørke partier i stueetagen der er med til at bryde skalaen ned.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er velfungerende og med en vis grad af fleksibilitet. De foreståede gavlvinduer vil kun være en mulighed i de yderste boliger i hver række.

- **Samspil mellem inde og ude**

Der er en fin sammenhæng mellem boligerne og deres umiddelbare uderum med opholdsrum på begge sider af boligerne og en forholdsvis åben facade mod grønne uderum.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen vil få en åben og opløst fremtoning i landskabet. Arkitekturen er fortættet og byhusene med saddeltage giver en bymæssig karakter. De korte rækker modarbejder dog dette ved at trække landskabet ind i bebyggelsen og åbne op for bredde kig ind fra bygaden. Terrænspring optages mellem boligrækkerne.

- **Udformning af udearealer**

I planen er der en lille legeplads samt et mindre grønt gårdrum mellem de vestligste boligrækker. Resten af udearealerne er udlagt til private haver, vejforløb og parkering og et grønt bælte der fungerer som bufferzone mod naboparcellerne i vest og nord. Et net af stier skaber fremkommelighed og adgang til de nærliggende områder.

- **Lokalt fællesskab**

Planforslaget mangler kvalitative rum der opfordrer til fællesskab og interaktion mellem beboerne. Legepladsen er lille og frakoblet fra det grønne gårdrum, der også har en introvert og semi-privat karakter, der ikke inviterer resten af bebyggelsens beboere til at opholde sig der.

- **Sammenhæng med bydelen**

Projektet har sin egen identitet og karakter. Den fremstår indadvendt og uden relation til bygaden og de opbrudte rækker og mange "huller" i bebyggelsen efterlader et indtryk af et opløst gadeforløb og en bebyggelse der ligger sig mere op af parcelhuskvarteret end en tæt/lav landsbybebyggelse. Planen formår at understøtte bygaden i øst nogenlunde med længere rækker af boliger, der dog vender baghaven op mod vejen og dermed distancerer sig fra det urbane miljø. Materiale- og farvevalg indskrives fint i konteksten.

TILBUD 4



ENGMARKEN

40 ATTRAKTIVE BOLIGER I 2 PLAN

ARKITEKTGRUPPEN + GINNERUPARKITEKTER

Tilbudt købesum: 2500 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 4388 m²
Tilbudt købesum i alt: 10.970.000 kr. excl. moms

Antal boliger 40
Boligtypologi rækkehuse
Etagehøjde 2 etager
Boligstørrelser 108-112 m²
Segment blandet segment
Ejerforhold ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

Bebyggelsens Kvalitet

- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet indeholder gode, rumlige kvaliteter på både landskabsniveau og bebyggelsesniveau. Der er en fin graduering mellem private og offentlige rum, og en god bearbejdning af relationen mellem ude og inde. Derudover er landskabsdelen grundigt gennemarbejdet og visionært. Et minus i projektet er den infrastrukturelle løsning, der er rodet og komplekst.

Forvaltningen finder generelt afleveringsmaterialet gennemarbejdet, velillustreret og velargumenteret.





ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Den nye bebyggelse lægger sig op ad parcelhusenes skala, dog med en smule fortætning ud mod bygaden. Bebyggelsen fremstår som rækkehuse sat sammen 3 og 3 med en del variation, der udspringer dels af materiale-skift i facaderne og boligernes rotation, der følger sitets form.

- **Facadeudtryk**

Bygningshøjderne og facaderytmerne er en smule homogene, og man kunne savne facadeforskydelser eller andet der tillader boligerne at adskille sig fra hinanden. Materiale- og konstruktionsvalget fremstår solidt og gennemprøvet. Skuret er med til at gøre facadeudtrykket mere varieret.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er åbne og velfungerende, dog uden særlig fleksibilitet.

- **Samspil mellem inde og ude**

Der er en god sammenhæng mellem boligerne og det nære landskab. Facaderne åbner sig op med store vinduespartier mod det grønne fællesareal, og har ud mod adgangsarealerne samtidig også en vindueskomposition, der får bebyggelsen til at fremstå indbydende og åben.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen indskrives fint i landskabet og tilpasser sig smidigt niveauforskellene. Dog efterlader de flade tage og placeringen af boligerne som punktbebyggelse et indtryk af en opløst bebyggelsesstruktur i det grønne landskab.

- **Udformning af udearealer**

Det grønne englandskab er bebyggelsens samlingsspunkt. Det er trafikfrit, af en god størrelse og med en nuancering af rum og elementer i fladen der både indbyder til udforkning, ophold og leg. Et stisystem slår en ring igennem parcelhusbebyggelsen, op forbi søen og rundt om parcelhusbebyggelsen nord for site. Der er indarbejdet fine LAR-løsninger med synlig regnvandsopsamling, der bliver ledt ud i søen.

- **Lokalt fællesskab**

Planens organisering med boliger der orienterer sig omkring et centralt, grønt rum rummer gode kvaliteter, der vil understøtte et levende fællesskab blandt beboerne. Især det grønne rum og fælleshuset mod øst inviterer til fælles brug og samvær.

- **Sammenhæng med bydelen**

Bebyggelsens placering fremstår som et møde mellem parcelhusbebyggelsen i nord og bygaden der løber syd og øst for grunden. Det homogene udtryk og grønne fællesareal binder bebyggelsen sammen og giver den sin egen, individuelle karakter. Ud mod den østlige bygade fortætter bebyggelsen sig fint og definerer et klart gadeforløb. Mod syd bliver gadeforløbet mere opløst og fornemmelsen af den tættere landsby forsvinder. Bebyggelsen fremstår åben og vil invitere resten af bydelens beboere til at udforske grunden og eventuelt følge stien ned til regnvandssøen.

TILBUD 5



ENGMARKEN NYT NABOLAG I HYRDEHØJ

BONAVA + KIM•BJØRNARKITEKTER + becht

Tilbudt købesum: 4000 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 4122 m²
Tilbudt købesum i alt: 16.488.000 kr. excl. moms

Antal boliger	37
Boligtypologi	rækkehuse
Etagehøjde	2 etager
Boligstørrelser	106-116 m ²
Segment	familieboliger
Ejerforhold	ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

Bebyggelsens Kvalitet

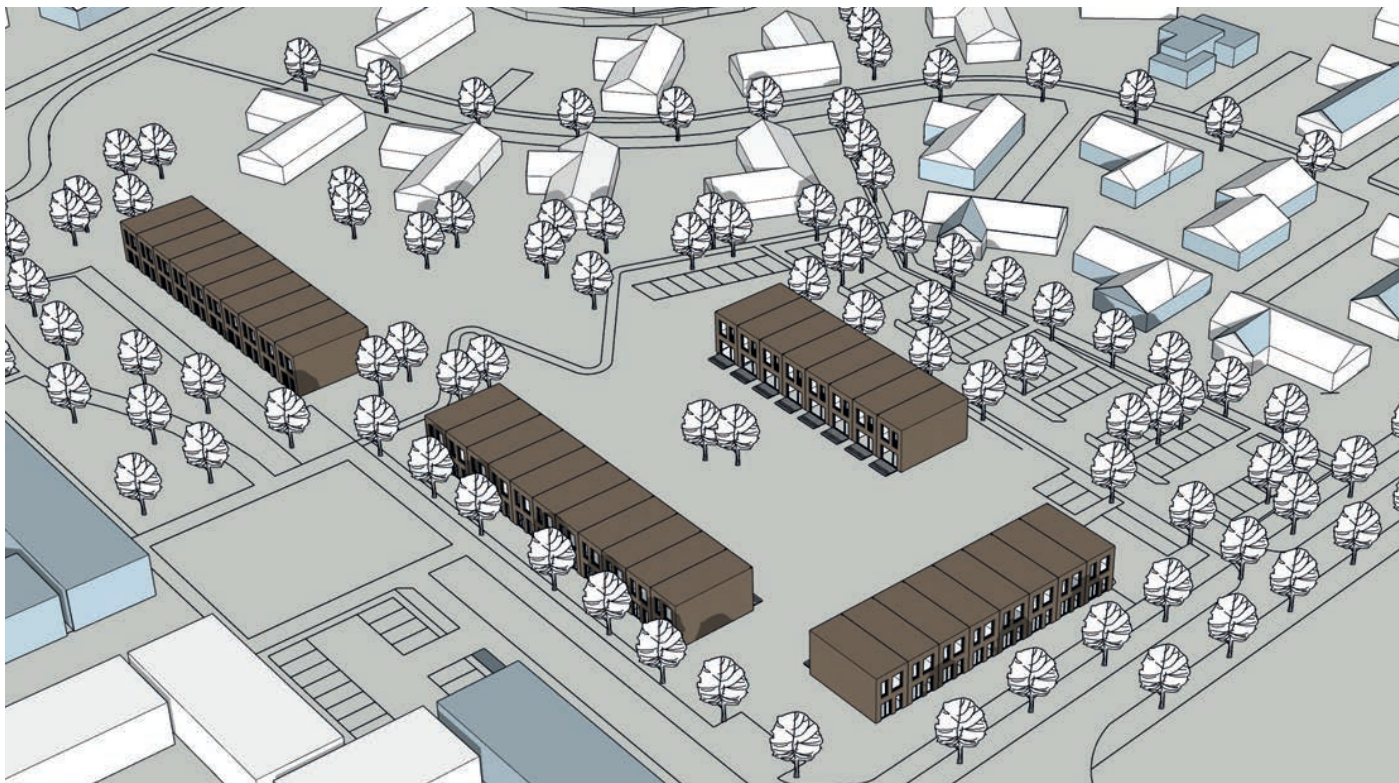
- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet præsenterer en klassisk rækkehusbebyggelse, udlagt som et opbrudt U med et kvalitativt grønt udeareal mellem boligerne. Skalaen rammer fint ned mellem parcelhuskvarteret i nord og den tættere bebyggelse der findes både syd og øst for grunden. Rækkerne følger og understøtter bygadens forløb, men skaber samtidig et introvert fællesrum, der ikke har meget kontakt med gaden.

Projektforslaget mangler en arkitektonisk bearbejdning og kvalificering for at kunne imødekomme Roskilde Kommunes ønske om en varieret og spændende bebyggelse. Generelt er beskrivelsen og illustrationerne af de arkitektoniske og planmæssige kvaliteter sparsomme og mindre inspirerende.





ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Boligerne er udlagt i fire stænger som klassiske rækkehuse i 2 etager. Boligrækkerne lægger sig både i øst og syd helt ud mod bygaden og mod vest åbner bebyggelsen op og inviterer landskabet ind.

- **Facadeudtryk**

Der er vist tre forskellige facadeløsninger med vinduer fra gulv til loft, der alle fremstår uden detaljering, variation eller særlig bearbejdning af stueetagen. Alle boliger er ens, hvilket efterlader et noget monotont facadeforløb uden forskydninger, materialeskift eller anden variation.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er åbne og nogenlunde velfungerende, dog kun med to værelser pr. bolig.

- **Samspil mellem inde og ude**

Der er en god sammenhæng mellem boligerne og fællesarealet. Facaderne åbner sig op mod det grønne, og har en fin graduering fra private haver til det semi-offentlige fællesareal. Mod gaden fremstår boligerne også meget åbne, med stor risiko for indbliksgener.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen fremstår lukket og introvert fra Hyrdehøj Bygade, som en massiv bygningsmasse med få brud, der afgrænser bygaden fra de bagvedliggende grønne områder. Der er ikke redegjort for hvordan boligstængerne optager grundens hældende terræn. Bebyggelsen åbner sig fint op mod det skrånende terræn og regnvandssøen.

- **Udformning af udearealer**

Det grønne fællesrum midt i bebyggelsen er et kvalitetsfuldt rum af en god størrelse og med en programmering der især henvender sig til børn og børnefamilier. En sti binder vendepladsen for enden af Hyrdehøj Bygade sammen med parcelhuskvarteret nord for bebyggelsen. Der bliver nævnt en indarbejdelse af LAR-løsninger, men der findes ingen illustrationer og generelt kunne man ønske sig en højere detaljering af uderummet.

- **Lokalt fællesskab**

Planens organisering med boliger der orienterer sig omkring et centralt, grønt rum rummer gode kvaliteter, der vil understøtte et levende fællesskab blandt beboerne.

- **Sammenhæng med bydelen**

På trods af at bebyggelsen med sin placering markerer hovedgaden og understøtter et mere urbant forløb, kommer den til at virke en anelse fremmed grundet den ensformige og repetitive facade. Det homogene udtryk og indre, grønne areal binder bebyggelsen sammen og giver den sin egen karakter, men betyder også at den fremstår introvert og ikke i dialog med resten af bydelen. Skala- og tæthedsmæssigt indskrives den sig fint i rummet mellem det åbne parcelhuskvarter, centerbebyggelsen i øst og den tættere bebyggelse syd for grunden.

TILBUD 6



HYRDEHØJ - ROSKILDE ENGMARKEN 1

HusCompagniet

Tilbudt købesum: 5407 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 4300 m²
Tilbudt købesum i alt: 23.250.100 kr. excl. moms

Antal boliger	31
Boligtypologi	rækkehuse
Etagehøjde	2 etager
Boligstørrelser	131-153 m ²
Segment	familieboliger
Ejerforhold	ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

Bebyggelsens Kvalitet

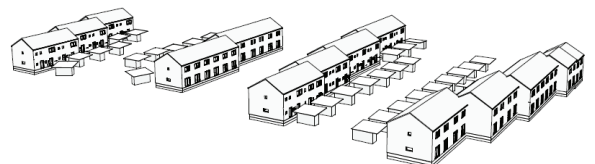
- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet har fokus på en optimeret udlægning af bygninger, veje og stier og fokus på "nemme", vedligeholdelsesfrie, energirigtige boliger. Dette fokus er på bekostning af bebyggelsens kvalitet og den arkitektoniske kvalitet.

Denne plan lever dog på flere punkter ikke op til de af Roskilde Kommune ønskede kvaliteter.

Det vurderes at bebyggelsen vil fremstå som en selvstændig enklave, uafhængig af og uintegreret med omgivelserne. Bebyggelsen vil virke massiv, uoriginal og uden særlig relation til det landskab, den indskrives sig i. Det er forvaltningens vurdering at bebyggelsen fremstår homogen, karakterløs og uden arkitektonisk variation. Der er i planen ikke disponeret et udendørs fælles areal til ophold og leg, og bebyggelsen indbyder ikke til lokale fællesskaber. Derudover er afleveringsmaterialet generelt mangelfuldt i beskrivelser og tegningsmateriale og viser f.eks. ikke en plantegning af boligerne.





ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Den nye bebyggelse fremstår som ensformige rækker af boliger med få forskydninger i hver række, og alle orienteret mod to interne vejforløb.

- **Facadeudtryk**

Facaderytmen er repetitiv og afspejler ikke en relation til konteksten. Der er ikke redegjort for eventuelle arkitektoniske overvejelser eller kvaliteter. Der er ingen variation i bebyggelsens facader.

- **Indretning af boligerne**

Der vises ikke en planløsning.

- **Samspil mellem inde og ude**

Det er ikke beskrevet hvordan boligerne forholder sig til de nære uderum. Facaderne er mere åbne mod boligernes baghaver, men der aflæses ingen samspil mellem bebyggelsens facadekomposition og konteksten.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsens ydre fremtoning i landskabet er ikke beskrevet i materialet, hvorimod bebyggelsens tilpasning til terrænet er beskrevet. Bebyggelsen har varierende sokkelkoter og hvor der er store terrænforskelle, er forarealerne til bebyggelsen anlagt i stor dybde, således at det er muligt at optage terrænforskelle mellem sokkelkote og vejkode.

Det vurderes at bebyggelsen vil fremstå både markant og massiv i det højtliggende landskab.

- **Udformning af udearealer**

Der er i planen ikke disponeret et udendørs fællesareal til ophold og leg ud over et smalt, grønt areal som reelt vil fungere som bufferzone mod den eksisterende bebyggelse.

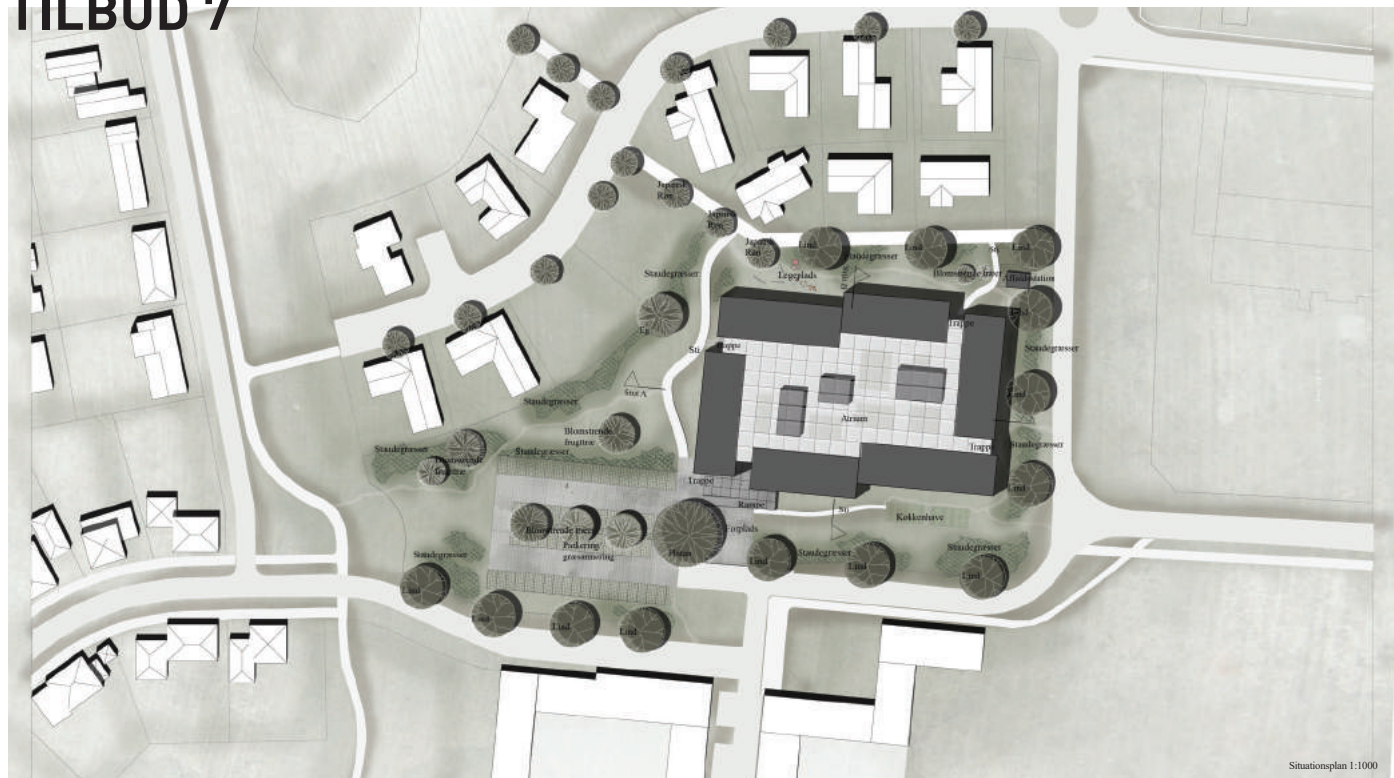
- **Lokalt fællesskab**

Der forefindes ingen fællesarealer i planen ud over vejarealer. De individuelle carporte medfører en minimal interaktion mellem beboerne i området, der ikke engang vil mødes i forbindelse med deres transit mellem fartøj og hjem.

- **Sammenhæng med bydelen**

Det fremgår ikke direkte af afleveringsmaterialet, hvorledes bebyggelsen er organiseret og udformet for at blive en integreret del af bydelen. Bebyggelsen orienterer sig ikke mod de eksisterende gaderum og optager ikke retninger fra de omkringliggende eksisterende bebyggelser. Der vurderes at bebyggelsen som konsekvens heraf vil fremstå som en selvstændig enklave, uafhængig af og uintegreret med omgivelserne.

TILBUD 7



ENGMARKEN

voksenplus

Tetris A/S + Sangberg Architects APS

Tilbudt købesum: 3000 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 3709 m²
Tilbudt købesum i alt: 11.127.000 kr. excl. moms

Antal boliger	67
Boligtypologi	lejligheder/boligkarré
Etagehøjde	2 etager
Boligstørrelser	40-63 m ²
Segment	seniorbofællesskab
Ejerforhold	ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

Bebyggelsens Kvalitet

- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet foreslår et bæredygtigt boligfællesskab for seniorer. Bebyggelsen, der ligger som fire gårdlænger orienteret omkring et overdækket atrium, byder på store rumlige kvaliteter og et stærkt fællesskab for beboerne.

Omend ideen om et senior boligfællesskab er god og yderst velargumenteret, strider bebyggelsen imod den nuværende lokalplan. Bebyggelsen er ikke tæt-lav, men har karakter af en boligkarré med lejligheder.

Roskilde Kommune sætter pris på det gennemarbejdede, velargumenterede og velillustrerede afleveringsmateriale.





ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Bebyggelsen er sammensat af fire volumener der samler sig om et overdækket atrium. De to længste volumener er forskudt på midten, et træk der er med til at bløde skalaen op. Karréstrukturen skaber en forholdsvis introvert bebyggelse.

- **Facadeudtryk**

Facaderytmen er varieret og med en vis dynamik, der skyldes de tre forskellige lejlighedstyper. De valgte facadematerialer strider mod lokalplanen, der i §7 foreskriver at kun en mindre del af facaden må være træ - derudover skal bebyggelsen fremstå med en overflade af blank, pudset eller vanskuret mur.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er velfungerende og tilbyder en god fleksibilitet i forhold til boligstørrelser.

- **Samspil mellem inde og ude**

Alle boliger har større vinduespartier og en indbygget altan, der skaber en forbindelse til det omgivende, grønne landskab. Facaden mod atriummet er knap så åben, men for boligerne i stueetagen dog stadig med adgang til semi-private rum.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen vil få en introvert og massiv fremtoning i landskabet med de lange facadelinier og flade tage. Der er niveaufri adgang alle steder, hvilket nødvendigvis må betyde at bebyggelsen ikke forholder sig til grundens skrånende terræn. Bebyggelsen fremstår med sin egen identitet og en anelse fremmegjort for det landskab, den placerer sig i.

- **Udformning af udearealer**

Udearealer tager inspiration i den klassiske bondegårdshave og er dermed udlagt som én åben plæne med frugttræer, nyttehaver og høje staudegæsser og/eller lave buske. En større parkeringsplads optager en del af udearealet, der ellers opleves som åbent og en smule udflydende.

- **Lokalt fællesskab**

Planens organisering omkring et indre, overdækket atrium rummer store kvaliteter, der vil understøtte et levende fællesskab blandt beboerne. Det fælles værksted og nyttehaverne bidrager yderligere til fællesskabet og fælles aktiviteter.

- **Sammenhæng med bydelen**

Bebyggelsen fremstår ikke som en integreret del af området, da der ikke aflæses nogen særlig sammenhæng med hverken de omkringliggende bebyggelser eller landskabet. Det homogene udtryk og indre, overdækkede areal binder bebyggelsen sammen og giver den sin egen karakter, men betyder også at den fremstår introvert og ikke i dialog med resten af bydelen. Bygningsmassen er tilbagetrukket fra Hyrdhøj Bygade og bliver således en lille "ø" i det grønne parklandskab. De lange facadeforløb og karréstrukturen leder mere tanker hen på en forstads- eller bybebyggelse end en landsystemning.

TILBUD 8



ENGMARKEN

FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

LIND & RISØR A/S

Tilbudt købesum: 3943 kr./pr. m² excl. moms
Der opføres minimum: 4083 m²
Tilbudt købesum i alt: 16.100.000 kr. excl. moms

Antal boliger	23
Boligtypologi	rækkehuse
Etagehøjde	1-2 etager
Boligstørrelser	135-171 m ²
Segment	blandet segment
Ejerforhold	ejerboliger

Vurderingskriterier:

Pris

Arkitektonisk Kvalitet

- sammensætning af bygningsvolumener
- facadeudtryk
- indretning af boligerne
- samspil mellem inde og ude

Bebyggelsens Kvalitet

- ydre fremtoning
- udformning af udearealer
- lokalt fællesskab
- fællesskab/ integreret del af bydelen

HELHEDSVURDERING

Projektet består af boliger i både 1 og 2 etager, organiseret i rækker der orienterer sig efter mindre, interne fordelingsveje. Fokus er på at skabe en tryk bebyggelse af energirigtige boliger, der samtidig fremstår varieret i sit udtryk grundet sammensætningen af højere og lavere volumener.

I forhold til de arkitektoniske og rumlige kvaliteter, lader projektet dog meget tilbage at ønske. Det fælles grønne areal er lille og placeret decentralt, og planen bærer generelt præg af en høj belægnings- og bygningsgrad, hvor ideen om fællesskab og nære, grønne opholdsarealer har svært ved at få fodfæste. Desuden har boligerne nogle udfordringer i forhold til rummeligheder og dagslysindfald, som Roskilde Kommune finder at være et væsentligt minus.





ARKITEKTONISK KVALITET

- **Sammensætning af bygningsvolumener**

Bebyggelsen er udlagt i rækker sammensat af to typer boliger, der dog fremstår meget ens i deres arkitektoniske udtryk. Hver bolig består af flere volumener i vekslende højder og med indbyrdes forskydninger. Det giver et varieret, om end også en smule rodet udtryk, med mange nicher og kroge.

- **Facadeudtryk**

Der er både spring i bygningshøjder og facadelinierne, hvilket bryder boligrækkerne op og markerer den enkelte bolig. Dog bliver det repetitive mønster en smule monotont - også understøttet af at der ingen afveksling findes i hverken materialevalg eller farver.

- **Indretning af boligerne**

Boligernes planløsninger er mindre velfungerende. Køkken og bryggers vil blive mørke rum uden dagslys, og i den store bolig vil en bærende væg opdele det centrale opholdsrum og dels skabe et langt gangareal, dels afskærme rummet for meget dagslys. Både ude- og inderum vendt mod ankomstsiden vurderes generelt til at lide under dårligere lysforhold grundet carporten og boligernes interne forskydning.

- **Samspil mellem inde og ude**

Facaderne vendt mod boligernes haver åbner sig op og skaber en fin sammenhæng med det grønne udeareal. Facaden mod vejen fremstår mere aflukket og tilbagetrasket, og placeringen af carporten skærmer meget af.

BEBYGGELSENS KVALITET

- **Ydre fremtoning**

Bebyggelsen fremstår på trods af sine forskudte volumener som en homogen struktur, der ligger som en enklave i landskabet. Terrænets hældning optages fint i bebyggelsens boligrækker.

De interne veje åbner bebyggelsen op og tillader indkig fra Hyrdehøj Bygade. Dog optager de også størstedelen af udearealet og der mangler en inklusion og bearbejdning af grundens landskabelige kvaliteter.

- **Udformning af udearealer**

Der er kun udlagt sparsomme grønne udearealer, som alle er spredt ud i et grønt bælte, grænsende op til vilkvarteret nordvest for grunden. Resten af grundens udeareal er befæstet og brugt til fordelingsveje eller parkering.

- **Lokalt fællesskab**

Der er efterladt meget lidt plads til grønne uderum og da bebyggelsen orienterer sig omkring interne og eksterne vejforløb, virker fællesarealer mere som en "add-on", end som en reel kvalitet for bebyggelsen.

Det er svært at se hvordan bebyggelsen skaber grobund for lokale fællesskaber og relationer mellem beboerne.

- **Sammenhæng med bydelen**

Bebyggelsen bliver beskrevet som en hybrid der gennem varierende bygningshøjder møder både den højere bebyggelse syd for grunden og parcelhusene nord og vest for grunden. Boligrækkerne understøtter hovedgadens forløb og skalamæssigt indskrives projektet sig fint med en tættere og mere bymæssig karakter.

DISPENSATIONER FRA LOKALPLAN 621

OVERSIGT

FÆLLESSKABET - BYVILLAER I HYRDEHØJ

Broen Development + Cornelius Vöge

1) Der ansøges med behov for dispensation i forhold til lokalplan 621 § 4.2 hvorfor vi ønsker at udstykke grunden i 35 individuelle parceller i let varierende størrelse i henhold til vedlagte situationsplan. De enkelte parceller bliver således hver især mindre end 400 m² inkl. andel af fællesareal.

2) Der ansøges med behov for dispensation for lokalplan 621 § 5.2 hvorfor vi ønsker at benytte den allerede anlagte vej i stedet for at etablere sti a-a, som ellers er vist i kortbilag 4 til lokalplan 621.

HYRDEGÅRDENE - ET NYT BOLIGOMRÅDE I ROSKILDE

CASA NORD + KANT arkitekter A/S + INGENIØR ´NE

1) For at opnå en bebyggelsesprocent på de 35% uden at lave boliger i en størrelsesorden der vil være uattraktive i lokalområdet, er der behov for - i iht. s. 4 i udbudsvilkårene 2.d a – dispensation i forhold til grundstørrelser.

ENGMARKEN v. HYRDEHØJ - GRØNT LOKALT FÆLLESSKAB

REAL CAPITAL A/S + MANGOR & NAGEL ARKITEKTER

1) Der ønskes dispensation til udstykning af 36 individuelle parceller á 348 m² (inklusive andel af fælles vej og friarealer)

2) Vi vil med forslaget belyse værdien i at forlægge vej D-D som dermed ikke anlægges som vist på fig. 4 i lokalplan 621. Det er kun placeringen vi ansøger at dispensere fra.

3) Der ønskes dispensation således at sti a-a (dobbeltrettet fælles-sti) ikke anlægges som vist på side 39 i lokalplan 621, men at den i forvejen anlagte sti anvendes i fremtiden.

4) tk. 8.10 Vedrørende affald. Der ønskes en dialog om placering af affald så afhentning og det daglige brug for beboeren er hensigtsmæssig. Da forslaget omlægger placering af vej D-D ønskes dispensation for placering af affald i grundens nordøstlige hjørne.

ENGMARKEN - 40 ATTRAKTIVE BOLIGER I 2 PLAN

ARKITEKTGRUPPEN + GINNERUPARKITEKTER

1) Projektet ønsker en dispensation for lokalplanens bestemmelse §4.2 vedr. minimumsstørrelser for udstykning.

2) Projektet ønsker en dispensation til lokalplanen, således at vej a-a ikke anlægges ind over projektgrunden som vist på lokalplanens kortbilag 04 side 39, men at den i forvejen anlagte vej syd for projektgrunden anvendes som vej i fremtiden.

ENGMARKEN - NYT NABOLAG I HYRDEHØJ

BONAVA + KIM•BJØRNARKITEKTER + becht

Ikke beskrevet

HYRDEHØJ - ROSKILDE - ENGMARKEN 1

HusCompagniet

1) Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 4.2. Det ønskes at udstykke 31 grunde til tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanens delområde 2, som vist på det vedlagte bilag 5 bebyggelsesplan 1:500.

Den gennemsnitlige grundstørrelse for delområde 2 bliver 345 m² inkl. andel af fælles friarealer. Den ideelle andel af fælles friarealer pr. grund er 55 m², og den gennemsnitlige grundstørrelse ekskl. andel af fælles friareal er 290 m².

2) Der ansøges om dispensation fra flere af bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 vedr. veje.

I projektet er adgangsvejen til delområdet flyttet, så overkørslen til Hyrdehøj Bygade sker til vej B-B i stedet for vej A-A. Sti c-c anlægges med en placering som anført i lokalplanen i 2,50 m bredde som trampesti med 0,75 m rabat i begge sider. Stien anlægges gennem delområde 2 og kobler sig på Sti b-b i delområde 1, og sikrer hermed en kobling for gående af områderne mod syd med området nord for storparcellen.

ENGMARKEN - voksenplus

Tetris A/S + Sangberg Architects APS

1) Stk 5.1 – Ændret adgang til området, således at den nu er syd fra området, i stedet for vest for. Dette for at skabe mest muligt plads på grunden til grønne arealer.

2) Stk 5.2 Vej/sti A-A anlægges ikke som angivet i lokalplanen, men den eksisterende vej bliver i stedet omlagt til cykelsti i fremtiden, da dette giver bedre plads og uderum på grunden.

3) Stk 5.3 - Parkering: 1 plads pr. bolig i stedet for 1,5 pr. bolig da det er ret små boliger og en beboergruppe hvor ikke alle har bil. Endvidere ønsker vi at understøtte brug af dele el-biler som en del af konceptet for et bæredygtig boligfællesskab.

4) Stk 7.1 - Materialer: Bygger med træfacader i stedet for tegl da dette er mere bæredygtigt.

ENGMARKEN - FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

LIND & RISØR A/S

1) Det er et fortolkningsspørgsmål om man anser vores fremlagte projekt som udelukkende 2-plans huse, hvor nogle af husene har en lille top og andre har en høj top, eller om det er en blanding mellem 1-plans huse og 2-plans huse. I tilfælde af tvivl anmodes der om dispensation, således at bebyggelsen kan udføres med den viste variation mellem 1-plans huse og 2-plans huse.

2) Endvidere ønskes dispensation til at vej a-a ikke anlægges som angivet på side 39 i lokalplanen, men at den i forvejen anlagte vej anvendes som vej i fremtiden.

Og i øvrigt at vores vedlagte forslag til ny bebyggelse med 23 boliger i 1 og 2 plan, dateret 20.06.2018, godkendes i sin helhed af kommunen. Justeringer vil dog kunne forekomme.