

<b>Pkt. 229</b>	<b>Salg af grund i Trekroner</b>	
Sagsnr. 327660	Byrådet	Lukket punkt

### Resume

Det skal godkendes, at Hegnet 51 sælges til højstbydende og med det bedste projekt på de i indstillingen anførte vilkår og til den tilbudte pris.

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

1. Forvaltningen indstiller, at Roskilde Kommune sælger ejendommen matr.nr. 1230s St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Hegnet 51, 4000 Roskilde, til Bellevue 15 A/S for en kontant købesum på kr. 16.108.480 ekskl. moms.
2. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 16.108.480 ekskl. moms vedrørende salgsindtægterne.
3. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 65.000 ekskl. moms til 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 vedlagte matrikelkort, jf. bilag 1.

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 15. januar 2020, pkt. 17, at Hegnet 51 med en byggeret på ca. 2.900 m<sup>2</sup> skulle udbydes til salg i offentligt udbud.

På den baggrund har forvaltningen udbudt ejendommen til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

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 lokalplan 626, hvor følgende vægtes:

1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet.
2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet.
3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet.
4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet.
5. Hvorledes kunst er integreret i projektet.

Ejendommen har været udbudt til salg uden en mindstepris med henblik på at opnå en højere købesum.

Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen følgende fire tilbud på ejendommen med tilhørende projekter:

1. Bellevue 15 A/S har budt kr. 16.108.480 ekskl. moms.
2. Ejendomsselskabet Casa Nord ApS har budt kr. 11.894.000 ekskl. moms.
3. Lind & Risør A/S har budt kr. 11.400.000 ekskl. moms.

4. Innovator A/S har budt kr. 7.402.902 ekskl. moms (Tilbuddet er imidlertid ikke konditionsmæssigt, da tilbuddet er betinget af bankfinansiering, og kan således ikke vælges).

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

På den baggrund indstiller forvaltningen, at ejendommen sælges til højestbydende, Bellevue 15 A/S, til kr. 16.108.480 svarende til kr. 5.680 pr. etagemeter, som vurderes at være markedskonformt.

Til sammenligning blev Hegnet 2 med en byggeret på 2.785 m<sup>2</sup> solgt til kr. 16.275.500 i 2019 svarende til kr. 4.300 pr. etagemeter.

Højestbydendes projekt vurderes at være et rigtig fint projekt, som udmærker sig ved kvaliteten i bebyggelsens arkitektoniske udtryk, der har stor variation og en god landskabelig tilpasning.

Ingen af projekterne lever op til lokalplanens bestemmelse om udstykning. Højestbydendes projekt kræver således en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om udstykning, som højestbydende selv skal ansøge om. Byggesagsafdelingen er imidlertid indstillet på at give en dispensation, da der er planmæssige begrundelser for en dispensation. Det er aftalt med højestbydende, at der i den videre bearbejdning af projektet skal udarbejdes en udstykningsplan, som skal godkendes af byggesagsafdelingen, hvilket højestbydende er indstillet på.

Overtagelsesdagen er i henhold til udbudsvilkårene fastsat til den første i måneden efter Byrådets tiltrædelse af salget – dvs. forventeligt den 1. oktober 2020.

### **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.16.043.480 tilgår puljen.

Økonomiske konsekvenser 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	- 65
Anlæg, indtægter	16.108

##### Ansøgning om anlægsbevilling:

Anlæg, udgifter	- 65
Anlæg, indtægter	16.108

##### Finansiering:

Udmøntning af salgspuljen	16.043
---------------------------	--------

### **Økonomiudvalget, 12-08-2020, pkt. 310**

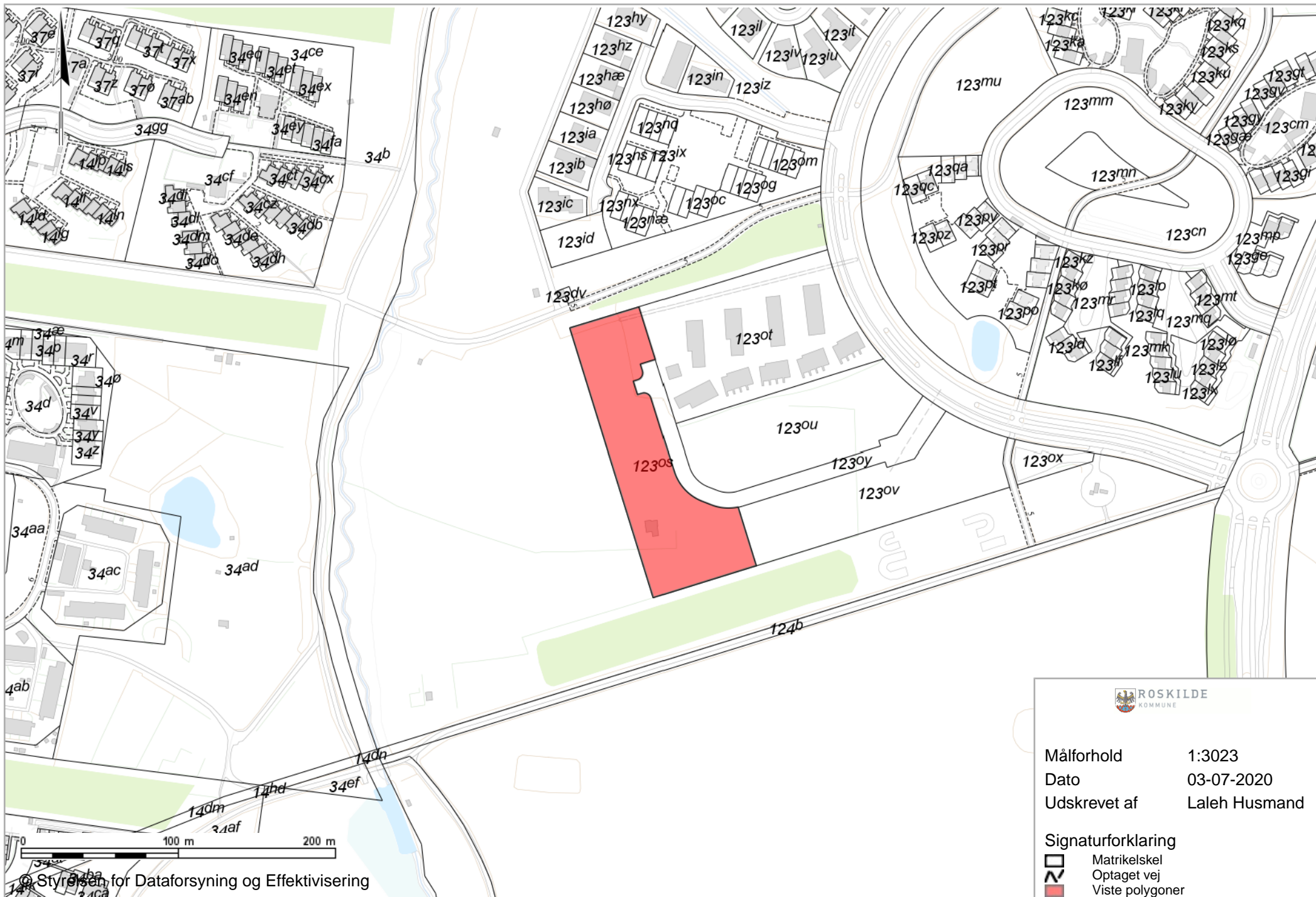
Ad 1: Godkendt.

Ad 2-3: anbefales.

**Byrådet, 02-09-2020, pkt. 229**




Godkendt.

Fraværende: Tina Boel (F). Morten Gjerskov (A) havde lovligt forfald og Troels Toft (A) deltog som suppleant. Torben Jørgensen (A) havde lovligt forfald og Anne Marie Wulff Hedenborg (A) deltog som suppleant.



Målforhold 1:3023  
 Dato 03-07-2020  
 Udskrevet af Laleh Husmand

Signaturforklaring

-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Viste polygoner



## UDBUD

Roskilde Kommune har udbudt ejendommen matr.nr. 1230s Store hede, Roskilde Jorder, beliggende Hegnet 51, 4000 Roskilde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen fire 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, præciseringerne beskrevet i udbudsmaterialets afsnit 2.7 og 2.10 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. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet
2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet
3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet
4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet
5. Hvorledes kunst er integreret i projektet



## **TILBUDSOVERSIGT**

---

1. Bellevue ejendomsinvest
2. Casa Nord APS
3. Lind og Risør
4. Innovator A/S

# TILBUD 1

BYGHERRE:  
ARKITEKT:

BELLEVUE EJENDOMSINVEST  
ÅRSTIDERNE



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	5680 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	16.108.480 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

24/25

1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet	5/5
2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet	5/5
3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet	5/5
4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet	5/5
5. Hvorledes kunst er integreret i projektet	4/5

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et meget fint projekt, som udmærker sig ved kvaliteten i bebyggelsens arkitektoniske udtryk, der har stor variation og en god landskabelig tilpasning. Samtidig understøtter den landskabelige bearbejdning af fælles friarealer og parkeringsarealer fællesskab for områdets beboere og en god sammenhæng med omgivelserne.



## SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

kræver dispensation for krav om udstykning



I vurderingen er følgende vægtet:

### 1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet

- at både bebyggelse, parkeringsarealer og fællesfriarealer er udformet landskabeligt, levende og varieret.
- at de fælles friarealer, er indrettet med fællesfunktioner, som kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen.
- at kunst integreres som "landart" i de fælles friarealer.
- at byggeriet er planlagt udført med en trækonstruktion og en træfacade, som understøtter principper om bæredygtigt byggeri.

### 2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet

- at bebyggelsen er udformet som fem rækkehus-stænger, der er placeret således at der opstår vifteformede mellemrum mellem de enkelte stænger. I kraft af vifteformen skabes der udsyn til landskabet fra de enkelte boliger. De vifteformede mellemrum giver brede inviterende åbninger mod det store landskab mod øst. Samtidig skærmer bebyggelsen parkeringspladserne mod landskabet idet viftenformen her omvendt åbner op mod vejarealet.
- at byggeriet er disponeret af rækkehuse således, at hvert enkelt rækkehus er forskudt fra nabo-husene

med samme afstand. Disse forskydninger skaber private lommer til udendørs ophold og giver en varieret og "landskabelig" afgrænsning til uderummene. Opdeling af byggeriet i mange mindre volumner gør at byggeriet fremtræder med rytme og variation og at byggeriets skala brydes ned således at det tilpasses omgivelserne.

- at de enkelte rækkehuse er tilpasset grundens terræn-fald ved at stuegulvskoten varierer imellem de enkelte rækkehuse, dermed opstår forskydninger i bygningshøjden. Byggeriet fremstår med saddeltage og byggeriets kontur vil dermed fremstå varieret og fra afstand fremstå integreret med det naturligt skrånende terræn.

- at byggeriets facadekomposition er velkomponeret og varieret ved brug af forskellige arkitektoniske motiver, der varierer på husets for- og bagside. Byggeriets form med saddeltage, både store og små karnapper, fremskudte bygningsdele, tagvinduer samt de tagvinduer der folder ned over 1. etage er med til at skabe en levende og varieret bebyggelse. Byggeriets tyngde mod jorden gør at det fremstår som om det vokser ud af landskabet mens byggeriets store karnapper hæver sig over landskabet og giver udsigt over det.

- at byggeriet fremstår i sortmalet træ, med mindre partier af træ, der fremstår i træets naturlige farve. Den lette naturlige facadebeklædning er med til at skabe en sammenhæng til landskabet og den øvrige bebyggelse i området.

- at der er vinduer og partier af lyst træ i byggeriets gavle, således at disse fremstår levende og imødekomende mod landskabet.





### 3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet

- at bebyggelsen er disponeret med små private og store fælles udearealer. Dette understøtter fællesskabet i bebyggelsen og sammenhængen til det store landskab mod Himmelev Bæk.

- at bebyggelsens parkeringsareal er udformet landskabeligt. Parkeringsarealet fremstår i en vifteform med en fortdant landskabelig afgrænsning mod bebyggelsens forhaver. Parkeringsarealet er belagt med græsarmering i lange striber i øst-vestgående baner. I midten af arealet er placeret en gruppe høje træer og buske. Denne udformning skaber et imødekomende grønt ankomstrum, som på en gang fungerer som parkeringsareal og som "shared space" med mulighed for ophold og møder på tværs.

- at bebyggelsens centrale fælles friareal er indrettet som et åbent grønt rum med træer, buske og dyrkningshaver. Samtidig er arealet indrettet med belægning der understøtter legeplads, drivhus, værksted og skure til fælles brug for bebyggelsens beboere. Denne indretning vurderes som en stor kvalitet, der kan understøtte et fællesskab for bebyggelsens beboere og skabe liv i uderummene.

- at bebyggelsens sydlige fælles friareal er indrettet som et åbent grønt rum med træer og buske. Desuden er arealet indrettet med belægning, der understøtter en bålplads, en legeplads, bænke og faciliteter til udendørs fitness eller crossfit. Denne indretning vurderes som en stor kvalitet, der kan understøtte et fællesskab for be-

byggelsens beboere og skabe liv i uderummene.

- at bebyggelsens to fælles friarealer er indrettet med landskabeligt slyngede stier og vandrender til opsamling af regnvand. Den legende formgivning skaber kvalitet og oplevelsesrigdom i udearealet.

### 4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet

- at bebyggelsen udføres af højisolerede træhuse i massivtræ elementer, således at både det konstruktive materiale og facadebeklædning er af træ. Træ som byggemateriale er som udgangspunkt et bæredygtigt valg.

- at der vælges nordisk konstruktionstræ og nordiske træsorter ligesom facadebeklædninger er af nordisk fyr eller gran. Dermed anvendes "lokale" byggematerialer.

- at der arbejdes med svanemærkede eller tilsvarende certificerede byggematerialer.

- at der arbejdes med energioptimering og at byggeriet forsynes af fjernvarme.

### 5. Hvorledes kunst er integreret i projektet

- at kunst integreres som "landart" i de fælles friarealer.

# TILBUD 2

BYGHERRE:  
ARKITEKT:

CASA NORD APS  
KANT ARKITEKTER PART OF SWECO



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	4200 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	11.894.000 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

19/25

1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet 5/5
2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet 3/5
3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet 4/5
4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet 3/5
5. Hvorledes kunst er integreret i projektet 4/5

### SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

kræver dispensation for krav om udstykning

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint projekt, som udmærker sig særligt ved kvaliteten i de fælles udearealer, der har stor variation i beplantningstyper og dermed skaber øget biodiversitet og en oplevelsesmæssig variation til glæde for områdets beboere. Samtidig viser projektet en kunststrategi, hvor kunst integreres i byggeriets gavle i form af et "teglmaleri" hvor byggeriets tegl blandes med glaserede tegl i farver for at skabe et kunstnerisk udtryk.



I vurderingen er følgende vægtet:

### 1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet

- at bebyggelsens fælles friarealer er udformet med en varieret naturnær beplantning.
- at de fælles friarealer, er indrettet med legeplads og en boldbane, som kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen.
- at der arbejdes med biodiversitet i uderummene og at der vælges med materialer ud fra en totaløkonomisk perspektiv.
- at kunst integreres i byggeriets gavle i form af et "teglmaleri", hvor byggeriets tegl blandes med glaserede tegl i farver for at skabe et kunstnerisk udtryk.

### 2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet

- at bebyggelsen er udformet som seks rækkehus-stænger, der er placeret på grunden således at der opstår en variation af fælles udearealer imellem boligstængerne.
- at byggeriet er disponeret af rækkehuse således, at hvert enkelt rækkehus er forskudt fra nabo-husene med samme afstand. Disse forskydninger skaber private lommer til udendørs ophold og giver en varieret og "landskabelig" afgræsning til uderummene. Opdeling af byggeriet i mange mindre volumner gør at byggeriet fremtræder med rytme og variation og at byggeriets skala brydes ned således at det tilpasses omgivelserne.

- at byggeriet er tilpasset grundens terrænfald, således at to rækkehuse ligger på samme planniveau og de to næste rækkehuse ligger på samme niveauplan 0,5 m over/under. Det vurderes, at der kunne skabes endnu større tilpasning til terrænet ved at lade hvert enkelt rækkehus ligge i hvert sit niveauplan.

- at bebyggelsens tage fremstår i tagpap med ensidig taghældning. Det vurderes, at grønne tage eller sadeltage ville give en højere grad af landskabelig tilpasning idet tagene vil blive synlige fra højereliggende terræn.

- at bebyggelsen er disponeret af både et- og to-plans-huse. Det vurderes som positivt at der arbejdes med forskellige boligtyper, dog synes et-planshusene meget lave ude mod det store landskab og som nabo til byggeri i op til tre etager.

- at byggeriet fremstår i mørke mursten med en repetitiv vinduekomposition med blændpartier af træ. Det vurderes at de mørke mursten skaber en god kontrast til og tyngde i landskabet. Dog synes facadekompositionen at fremstå ensformig og modulær på en måde som ikke bidrager til at bebyggelsen fremstår imødekommende og inviterende.

- at der er vinduer i byggeriets gavle, således at disse fremstår imødekommende mod landskabet.

### 3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet

- at bebyggelsen er disponeret med små private og store fælles udearealer. Dette understøtter fælles-



#### Et hjem er noget, man gør

"For de fleste af os er hjemmet fristedet, der afspejler, hvem vi er, hvilke ting vi lægger vægt på, og hvilke værdier vi står for. Mange definerer hjemmet som stedet, hvor man slapper af, holder en pause fra at planlægge og udføre, smider skoene og smækker benene op. Hjemmet er varme, sikkerhed og hygge – en fæstning, der beskytter mod alt det uforudsigelige ude i verden.

Et hus er en genstand. Men et hjem er en tilstand – en relation, et forhold, en forbindelse mellem et menneske og en genstand. En bolig kan man købe, og vi kan godt tale om huse uden at tale om dem, der bor i dem. Men taler vi om et hjem, er det altid nogens. Et hjem er noget, man gør – noget, som man skaber over tid."

Mark Vacher, Antropolog, ph.d.



kabet i bebyggelsen og sammenhængen til det store landskab mod Himmelev Bæk.

- at bebyggelsen er disponeret med to fælles parkeringsarealer. Det ene parkeringsareal er placeret nordøst for bebyggelsen, mens det andet parkeringsareal er placeret i forbindelse med det centrale fælles friareal i bebyggelsen. Det vurderes at de fælles parkeringsarealer efterlader mere plads til fælles friarealer, dog synes det centrale parkeringsareal at dominere det centrale rum og at fratage nogle kvaliteter fra det fælles friareal, som også er en grøn kile mod landskabet.

- at bebyggelsens fælles friarealer er indrettet som grønne frodige rum. En narturnær beplantning af mange træer, buske, urter skaber biodiversitet og vurderes at skabe en oplevelsesmæssig variation til glæde for områdets beboere.

- at bebyggelsens fælles friarealer er indrettet med små områder til ophold, samt en legeplads og en boldbane. Det vurderes at legepladsen og boldbanen er en stor kvalitet, der kan understøtte et fællesskab for bebyggelsens beboere. Dog fremstår øvrige opholdsarealer i projektet uden de store kvaliteter - idet der blot spredt er opsat borde/bænke.

- at adgangen til bebyggelsen sker via fortandede stier i variende bredde. Det vurderes som positivt at der er lav befæstelsesgrad i området, dog vurderes, at belægning, der understøtter opholdsarealer og sti-

er, der tilgængeliggør de grønne fælles friarealer kunne være med til at aktivere udearealerne yderligere.

#### 4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet

- at der arbejdes med biodiversitet i uderummene og at der vælges materialer ud fra en totaløkonomisk perspektiv

- at byggeriet forsynes af fjernvarme.

#### 5. Hvorledes kunst er integreret i projektet

- at kunst integreres i byggeriets gavle i form af et "teglmaleri", hvor byggeriets tegl blandes med glaserede tegl i farver for at skabe et kunstnerisk udtryk.

# TILBUD 3

BYGHERRE: LIND OG RISØR  
ARKITEKT: LIND OG RISØR



## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	4.386 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	11.400.000 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

13/25

1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet 3/5
2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet 2/5
3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet 2/5
4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet 3/5
5. Hvorledes kunst er integreret i projektet 3/5

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig ved at være et almindeligt tidstypisk rækkehusprojekt med fokus på private udearealer samtidig med, at der etableres fælles friarealer.



## SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

kræver dispensation for krav om udstykning

I vurderingen er følgende vægtet:

### **1. Hvorledes visionen for Trekrone indarbejdes i projektet**

- at de enkelte rækkehuse forskydes i plan og i højde for at opnå en landskabelig tilpasning til terrænet.
- at der vælges materialer med lang holdbarhed set ud fra et livscyklusperspektiv.
- at kunst integreres i bebyggelses fælles friarealer.

### **2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet**

- at bebyggelsen er udformet som fem rækkehus-stænger således, at hvert enkelt rækkehus er forskudt fra nabo-husene med samme afstand. Disse forskydninger skaber private lommer til udendørs ophold. Opdeling af byggeriet i mange mindre volumner gør at byggeriet fremtræder med rytme og variation og at byggeriets skala brydes ned således at det tilpasses omgivelserne.
- at byggeriet er tilpasset grundens terrænfald, således de enkelte rækkehuse ligger på hvert sit planniveau, således at rækkehusene forskydes mellem 20 og 60 cm i højden. Det vurderes at disse terræntilpasninger vil skabe en god landskabelig integration.
- at bebyggelsens tage fremstår med flade tage i tagpap. Det vurderes, at grønne tage eller saddeltage ville

give en højere grad af landskabelig tilpasning idet tagene vil blive synlige fra højereliggende terræn.

- at bebyggelsen er disponeret således, at fleste rækkehuse har private carporte med grønne tage. Det vurderes at carportene i højere grad kunne integreres med boligens arkitektur - alternativt kunne der arbejdes p-pladser uden overdækning eller fælles parkeringsarealer. Som carportene fremstår i projektet virker de dominerende og vil blive meget synlige fra landskabet mod vest.
- at byggeriet fremstår i blødstrøgne tegl med vinduespartier i både kvadratiske formater, lav-formater og højformater. Blændpartier udføres i tegl med variation i fuger/ teglfarve/ forbandt. Det vurderes at byggeriets facade-komposition fremstår monoton og uden egentlig tilpasning til landskabet. Det vurderes at facaderne i højere grad kunne udføres med en variation og en detaljeringsgrad, der kunne få byggeriet til at fremstå inviterende og tilpasset landskabet.
- at der er vinduer i byggeriets gavle, således at disse fremstår imødekommende mod landskabet.

### **3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet**

- at bebyggelsen er disponeret med store private udearealer hvor også carporte indgår. De private udearealer er afgrænset lineært mod de fælles udearealer. Det vurderes som en kvalitet at beboerne har store private udearealer, dog vurderes det, at disponeringen sker på





bekostning af de fælles friarealer og den landskabelige overgang mellem private og fælles udearealer.

- at bebyggelsen er disponeret med to fælles udearealer indrettet med græsarealer, få træer, stier samt jordvolde af overskudsjord. Projektet beskriver ikke hvorledes, uderummene indrettes eller beplantes for at skabe rum til aktivitet og fælles ophold. Det vurderes at projektets friarealer ikke indeholder faciliteter, der vil understøtte liv, aktivitet og fælleskab for områdets beboere. Desuden vurderes det at områderne ikke indeholder de store landskabelige kvaliteter.

#### **4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet**

- at der vælges materialer med lang holdbarhed set ud fra et livscyklusperspektiv.

#### **5. Hvorledes kunst er integreret i projektet**

- at kunst integreres i bebyggelsens fælles friarealer. Der planlægges at samarbejde med kunstneren Thomas Dambo, hvis store skulpturer af trolde er opbygget i genbrugstræ. Det vurderes som en kvalitet at der arbejdes med kunst i form af en skulptur, dog vurderes det, at kunsten i højere grad kunne integreres i projektet som et særligt tilpasset værk, som understreger stedet og projektets særegenskaber.





## VURDERINGSKRITERIER

### A. PRIS

Tilbudt købesum	2.661 kr./pr. m <sup>2</sup> ex.moms
Tilbudt købesum i alt	7.402.902 kr. ex. moms

### B. PROJEKTETS KVALITETER

20/25

1. Hvorledes visionen for Trekroner indarbejdes i projektet	5/5
2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet	4/5
3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet	4/5
4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet	3/5
5. Hvorledes kunst er integreret i projektet	4/5

## SCREENING IFT. LOKALPLAN 626

kræver dispensation for krav om udstykning

## FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et fint projekt, som udmærker sig ved bebyggelsens markante formgivning og materialitet, som både står i kontrast til landskabet og samtidig fremstår integreret med terrænet og mødet med det åbne landskab. Samtidig understøtter indretningen og den landskabelige bearbejdning af de fælles udearealer aktivitet og ophold, hvilket kan skabe fælleskab blandt bebyggelsens beboere.



I vurderingen er følgende vægtet:

### 1. Hvorledes visionen for Trekrøner indarbejdes i projektet

- at de enkelte rækkehuse er udformet med asymmetriske saddeltage som forskydes i plan og i højde for at opnå en landskabelig tilpasning til terrænet.
- at de fælles friarealer, er indrettet med fællesfunktioner, som kan understøtte fællesskabet i bebyggelsen.
- at der vælges miljømærkede materialer med lang holdbarhed.
- at kunst integreres i byggeriets gavle.

### 2. Hvorledes projektets arkitektur er tilpasset landskabet

- at byggeriet er disponeret af 5 rækkehusstænger således, at hvert enkelt rækkehus er forskudt fra nabo-husene med samme afstand. Disse forskydninger skaber private lommer til udendørs ophold og giver en varieret og "landskabelig" afgrænsning til uderummene. Opdeling af byggeriet i mange mindre volumner gør at byggeriet fremtræder med rytme og variation og at byggeriets skala brydes ned således at det tilpasses omgivelserne.
- at de enkelte rækkehuse er tilpasset grundens terrænfald ved at stuegulvskoten varierer imellem de enkelte rækkehuse, dermed opstår forskydninger i

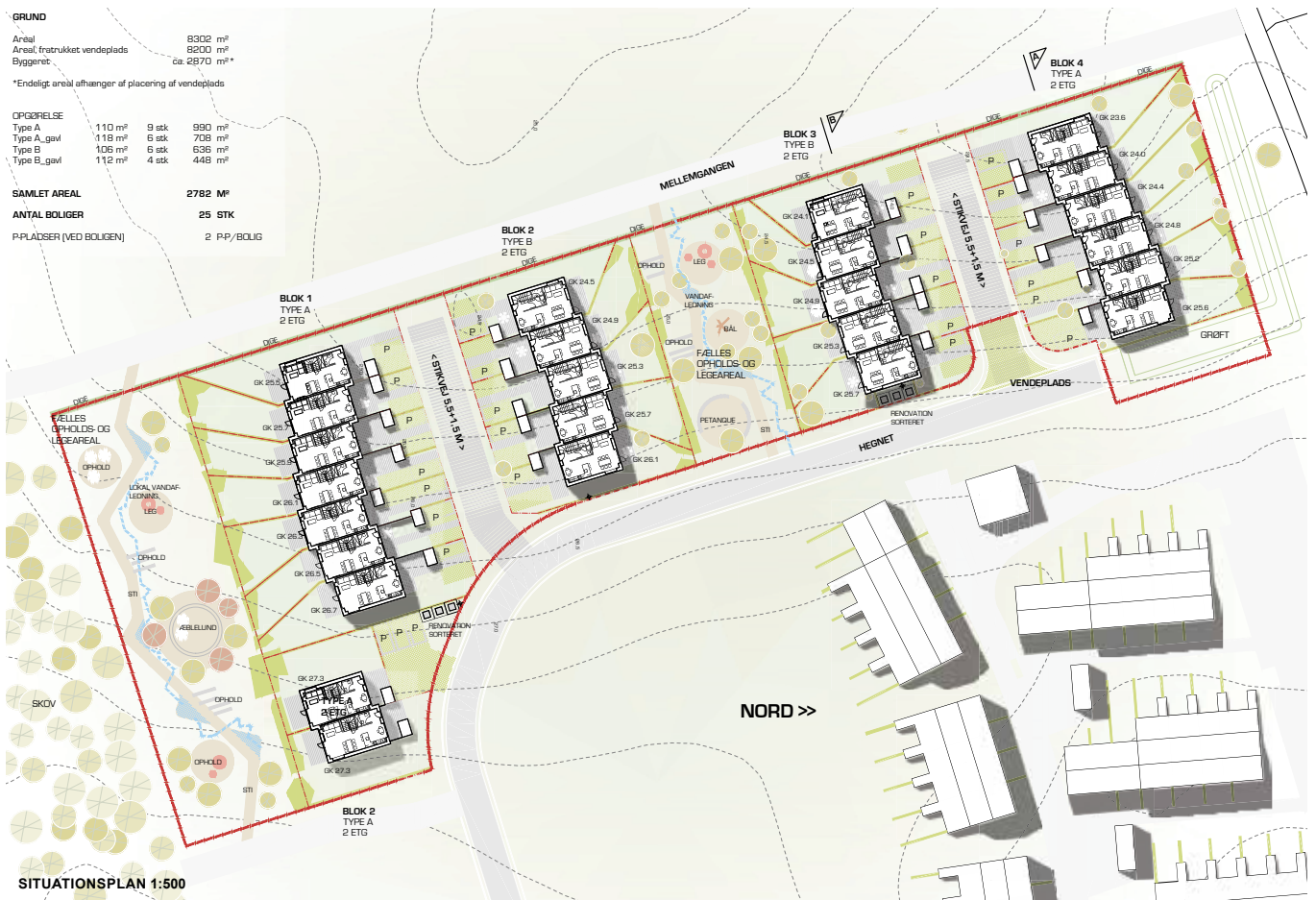
bygningshøjden. Byggeriet fremstår med assymetriske saddeltage og byggeriets kontur fremstår dermed varieret og fra afstand integreret med det naturlige skrånende terræn.

- at bebyggelsens tage "trykkes ned" mod vest, så der opnås en blidere overgang til engdraget.
- at byggeriets facadekomposition er enkel og velkomponeret og de primære facadematerialer er røde blødstrøgne teglsten og træ. Det vurderes positivt at facaderne fremstår imødekommende og bymæssige i kontrast til landskabet.
- at der er vinduer og karnapper i byggeriets gavle, således at disse fremstår levende og imødekommende mod landskabet.

### 3. Hvorledes udearealer er udformet og indrettet

- at bebyggelsen er disponeret med store private udearealer hvor også privat bilparkering indgår. De private udearealer er afgrænset af bøgepur mod de fælles friarealer. Valget af bøgepur og formgivning af hækken er utraditionel og pudsigt i den ellers traditionelle bebyggelse, men det vurderes som en kvalitet, at hækken skaber en blød overgang til de fælles friarealer og samtidig skaber en privat "bufferzone" mod de private haver.
- at bebyggelsen er disponeret med to private p-pladser pr. bolig i forbindelse med boligens forhave. Parkeringspladserne er ikke overdækket. Disponeringen er





traditionel og det vurderes som en kvalitet at parkeringspladserne ikke er overdækkede, så rummet, som også er en grøn kile fremstår åbent og forholdsvis grønt.

- at bebyggelsens fælles friarealer er indrettet som et åbent grønt rum med træer, buske og æblelunde. Samtidig er arealet indrettet med belægning der understøtter legeplads, bålplads, lege-ø, opholdsmuligheder og petanquebaner. Denne indretning vurderes som en kvalitet, der kan understøtte et fællesskab for bebyggelsens beboere og skabe liv i uderummene.

- at bebyggelsens to fælles friarealer er indrettet med landskabeligt udformede stier og vandrender til opsamling af regnvand. Den legende formgivning skaber kvalitet og oplevelsesrigdom i udearealet.

#### 4. Hvorledes der arbejdes med bæredygtighed i projektet

- at der vælges miljømærkede materialer med lang holdbarhed.

#### 5. Hvorledes kunst er integreret i projektet

- at kunst integreres i byggeriets gavle i form og at projektet lægger op til dialog herom med bygherre, kunstner, myndigheder.