

Pkt. 394	Salg af storparcel i Den Røde Tråd på Musicon	
Sagsnr. 280126	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Storparcel i Den Røde Tråd har været udbudt til salg, og der foreligger et købstilbud til godkendelse.

Sagen skal på lukket dagsorden, da der er tale om salg af fast ejendom, og kan åbnes når købsaftalen er endelig.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

1. Roskilde Kommune sælger en del af ejendommen matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Rabalderstræde, til G.V.L. Entreprise A/S eller ordre for en kontant købesum på kr. 8.521.500 excl. moms med tillæg af bidrag til den overordnede byggemodning svarende til kr. 5.655.000 excl. moms.
2. Forvaltningen bemyndiges til at underskrive købsaftalen på de anførte vilkår i udbudsmaterialet og til den tilbudte købesum.
3. Der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling vedrørende indtægter på 14.176.500 kr. i 2018. Beløbet tilføres købs- og salgspuljen med 8.521.500 kr., og resterende 5.655.000 kr. tilgår kassebeholdningen.
4. Der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling vedrørende udgifter på 200.000 kr. til dækning af omkostninger til gennemførelse af udbuddet, udgifter til udstykning af arealet, advokatombkostninger m.v. finansieret af salgspuljen

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkt 1-2, og byrådet for så vidt angår punkt 3-4.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende som vist på vedlagte kortbilag, jf. bilag 1.

Økonomiudvalget godkendte på sit møde 6. april 2016, punkt 188, at der blev indgået en projektudviklingsaftale med tilhørende forkøbsret med G.V.L. Entreprise A/S med henblik på opførelse af en boligbebyggelse i kvarteret Den Røde Tråd (tidligere benævnt Det Høje C) på Musicon. Som led i projektudviklingsaftalen af april 2016 blev mindsteprisen fastsat til 1.311 kr./m² byggeret.

G.V.L. Entreprise A/S blev med forkøbsretten forpligtet til at udvikle et skitseprojekt, som efterfølgende har dannet grundlag for udarbejdelsen af lokalplan 632. I henhold til lokalplan 632 er området udlagt til boligformål i form af tæt-lavt byggeri og/eller etagebyggeri. Herudover er ejendommen omfattet af rammelokalplan 540 for Musicon.

Ejendommen har været udbudt til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse §68 og bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme.

Byggeretten blev udbudt med en mindstepris på 1.311 kr. m² byggeret og med en pligt til at realisere det tilknyttede skitseprojekt. Grundarealet udgør ca. 3.088 m² med en byggeret på 6.500 m², svarende til en mindstepris på 8.521.500.

Ved tilbudsfristens udløb er der alene indkommet ét købstilbud, hvilket er modtaget fra G.V.L. Entreprise A/S. Der har været henvendelser fra to andre tilbudsgivere, som imidlertid valgte ikke at byde på grunden på grund af de relativt udfordrende jordbundsforhold på ejendommen.

Projektet udviklet af G.V.L. Enterprise A/S omfatter en blanding af etagebyggeri i 4 etager og rækkehuse i henholdsvis 3 og 2 etager disponeret således, at bygningshøjderne trapper ned mod Rabalder Parken. Facader udføres i røde og hvide skærmtegl, hvorved der skabes et slægtskab med KABs tilstødende etagebyggeri, Generationernes Byhus.

Bebyggelsen er overordnet udlagt som fire boligrækker i en vifte, der omkranser to grønne kiler med fælles opholdsarealer, der deles med KABs beboere. Diagonalt igennem bebyggelsen - som en ny offentligt tilgængelig forbindelse mellem Skovkrydset og Rabalder Parken - skal køber anlægge en sti med tilhørende rekreative kvaliteter i form af beplantning, regnvandsrender og muligheder for ophold.

Ejendommen overtages 14 dage efter Økonomiudvalgets beslutning om salg. Køber er evt. interesseret i at overtage ejendommen hurtigst muligt efter Økonomiudvalgets beslutning.

Økonomi

I budget 2018 er der afsat en pulje på 74 mio. kr. til salg af jord og ejendomme. Netto-salgsindtægten på 8.521.500 kr. nedskriver puljen. Den resterende salgsindtægt på 5.655.000 kr. tilgår kassebeholdningen.

Ved salg af arealet påtager kommunen sig en forpligtelse til at anlægge parkeringsanlæg i overensstemmelse med rammelokalplan nr. 540. Til delvis dækning heraf opkræves der i forbindelse med salget et bidrag fra køber, som tilgår kassebeholdningen ved salget med 5.655.000 kr., og som senere skal anvendes til etablering af parkeringsanlæg.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2018-2021:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
- = merudgift eller mindreindtægt				
+ = Mindreudgift eller merindtægt				

Investeringsoversigt, senest vedtagne

rådighedsbeløb:

Anlæg, udgifter	0
Anlæg, indtægter	0

Forslag til revideret rådighedsbeløb:

Anlæg, udgifter	-200
Anlæg, indtægter	14.177

Ansøgning om anlægsbevilling:

Anlæg, udgifter	-200
Anlæg, indtægter	14.177

Finansiering:

Udmøntningen af salgspuljen	8.522
Forbedring af kassebeholdningen	5.655

Økonomiudvalget, 21-11-2018, pkt. 451

Udsat til ekstraordinært møde den 28. november.

Økonomiudvalget, 28-11-2018, pkt. 477

Ad. 1. -2. "at" Godkendt.

Ad 3. - 4 "at" anbefales.

Fraværende: Merete Dea Larsen

Byrådet, 28-11-2018, pkt. 394

Godkendt.

Fraværende: Evan Lynnerup.

1. Bifaldet Nord
2. Bifaldet
3. Kreative Familieboliger
4. Bifaldet Syd
5. Indfaldet, vest
6. Indfaldet, øst
8. Bagtæppet
11. Rabalderstræde v/ Indfaldet
12. Køgevej
13. Syd for Basgangen
14. Hal 12-området
15. Den Røde Tråd



Projektbeskrivelse

Besvarelse af pkt. 1.5

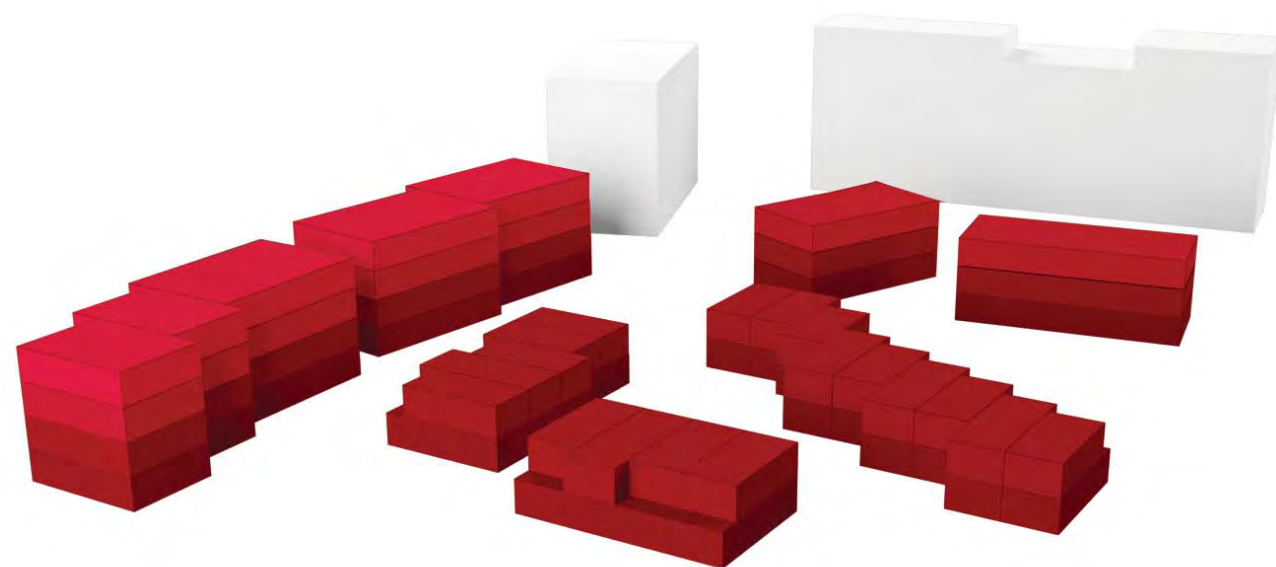
For at imødekomme sælgers ønsker og kommentarer til projektforslaget har vi fortaget en række tiltag og forbedringer.

I det første punkt, ser sælger gerne at bebyggelsen variere mellem 2, 3 og 4 etager, så den er højest mod sydvest og lavest mod Rabalderparken. Dette er løst ved at lade bebyggelserne mod Pulsen og delområde 1 opføres i 4 etager og derfra gradvist gradueres ned til 2 etager mod Rabalderparken. Gradueringen understøttes af landskabstrøget som transformere sig fra store frodige træer i skovkrydset til det mindre engrægede vegetation mod Rabalderparken.

I det andet punkt ønsker sælger at skabe en oplevelse af at bebyggelsen forandre sig langs strøget, således at den primært fremstår rød set fra sydvest og lys set fra

nordøst. Dette er imødekommet og kommer til udtryk ved valget af materialer. Set fra sydvest består den primære facade af røde facadetegl kombineret med lyse og med træ i bunden, og set fra nordøst består facaden primært af lyse facadetegl.

I relation til valget af materialer og besvarelse af sælgers sidste kommentar til projektforslaget, om at pudsede facader begrænses eller helt udelades, er dette ligeledes opfyldt. For at sikre at bebyggelsen kommer til at have en rustik og patineret karakter, med stor stoflighed og farvespil bliver den opført i facadetegl som på udvalgte steder i stueplan brydes af felter i træ. Facadeteglens unikke egenskaber iht. både sin udformning og farvespil harmonere med Den Røde Tråds øvrige bebyggelse.



Situationsplan



Landskabsstrøget og byrummenes indhold og karakter færdigprojekteres iht. udbudsmaterialets skitseforslag og bilag 9.

Visualisering

set fra Rabalderparken mod fællesarealet



Visualisering

set fra Rabalderparken mod landskabsstrøget



Visualisering

set fra øst mod fællesareal og byggefelt 3 og 4





GVL Entreprise A/S

Oldvej 6
3520 Farum
Telefon: 4816 6800
E-mail: ah@gvl.dk
www.gvl.dk



ADAPTER ApS

Køromvej 2 D
2942 Skodsborg
Telefon: 2172 4916
E-mail: ps@adapter
www.development.com



GHB Landskabsarkitekter A/S

Carl Jacobsens Vej 16
2500 København Valby
Telefon: 3312 3738
E-mail: ghb@ghb-landskab.dk
www.ghb-landskab.dk



nb4 arkitekter

Valby langgade 57-59
2500 København Valby
Telefon: 3326 3370
E-mail: nb4@nb4.dk
www.nb4.dk