

Udbud af storparceller

Boliger i Skousbo, Viby



ROSKILDE
KOMMUNE



Storparcellens beliggenhed



Roskilde Kommune udbyder to storparceller til salg.

De to storparceller er vist som delområderne 2 og 3.

I delområde 1 er der et alment boligprojekt under realisering.

Storparcellerne ligger i et nyt boligområde, der med udgangspunkt i landskabet skaber bæredygtige, inspirerende og attraktive rammer for nye boformer. Fuldt udbygget rummer Skousbo ca. 950 nye boliger bestående af private og almene boliger i etage-, række- eller parcelhuse.

Første etape indeholder :

Delområde 1 med ca. 35 almene etageboliger i op til 3 etager,

Delområde 2 med ca. 36 etage og tæt-lav boliger i 3 og 2 etager

Delområde 3 med ca. 16 tæt-lav boliger i 2 etager.

Bebyggelsen kommer til at ligge meget synligt i området, og Roskilde Kommune ønsker derfor høj arkitektonisk kvalitet.

Udover købsprisen incl. moms skal køber afholde udgifter til forsyning efter alle gældende regler og takster, herunder tilslutningsafgifter og bidrag, samt omkostninger til byggemodning af storparcellen.

Endvidere skal køber betale dele af anlæg af parkeringspladser i området (se boks).

Tilbud på grunden skal sendes til Roskilde kommune på mail: grunde@roskilde.dk.

Betaling til parkering

Der er et parkeringkrav på 1,2 p-plads pr. bolig. Af dette krav anlægges 0,2 af Roskilde Kommune på offentlige veje og derfor skal der udover købesummen betales 35.000 kr. pr. plads som det pågældende byggeri medfører at Roskilde Kommune skal anlægge.

Eksempel: Ved et byggeri med 50 boliger skal der anlægges 1,2 p-plads x 50 boliger eller 60 p-pladser, hvor 0,2 x 50 = 10 pladser anlægges af Roskilde Kommune. Køber skal udover købesummen betale 10 x 35.000 kr. = 350.000 kr. plus moms.

BESKRIVELSE AF STORPARCELLERNE

Storparcellerne består af delområderne 2 og 3:

Den kommende bebyggelse skal opføres i henhold til Lokalplan 637 'Boliger på Skousbo'.

Byggemulighederne (etagekvadratmeter) for delområde I.2. er på 3.865 m² og for delområde I.3 på 2.080 m².

Hertil kan der opføres et fælleshus.

Området

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 11-12 ha. Området ligger umiddelbart nordøst for Viby's bymidte, med nærhed til både butikker, skole og institutioner i Viby samt til Viby Station.

Mod vest er området afgrænset af jernbanen og det bagvedliggende parcelhusområde. Mellem jernbanen og Damgårdsvej er et sammenhængende bælte af løvtræer. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Ørstedsvej. På Ørstedsvejs sydside er flere åbne arealer, og centralt på strækningen ligger to nyere beboelsesejendomme i 4 etager

Lokalplanområdet fremstår i dag som et åbent landbrugslandskab i landbrugsmæssig drift. Terrænet fremstår som let bølget med enkelte lavninger. Inden for lokalplanområdet er der kun lidt beplantning, hovedsageligt langs med jernbanen og Ørstedsvej.

Bebyggelsen

Skousbo skal udbygges som et varieret boligområde, med et bredt spænd af boformer, bebyggelsestyper, fællesfaciliteter, arkitektur og landskaber.

Skousbo skal udvikles som et grønt byområde, hvor landskabet fletter sig ind imellem bebyggelsen og hvor regnvandshåndtering indgår som et rekreativt element i bebyggelsen og landskabet. Centralt i området skal etableres

en rekreativ, grøn/blå landskabskile - Syvmosekilen, der samler bebyggelserne.

Bebyggelsesplanen skal organiseres omkring en nord/syd gående forbindelse – Syvmose Allé, der griber fat i området ned mod stationen og samtidig leder videre ud imod det åbne landskab. Forbindelsen skal invitere til byliv og fællesskab og sikre gode betingelser for de bløde trafikanter.

Området tættest ved stationen og omkring Syvmose Alle skal udvikles med tæt og høj bebyggelse, mens bebyggelsen længere væk fra stationen og ud til landskabet skal fremstå lavere og have en mere åben karakter.

Miljøforhold

Jordforurening: På gamle luftfoto er der ikke indikationer på at der er sket opfyld eller at der har været oplag eller andet der kan forurene. På denne baggrund er der ikke grundlag for at tage jordprøver til analyse, medmindre kommunen kan bruge data som forundersøgelse ifm. byggemodning mv. eller vurderer, at det er hensigtsmæssigt ift. et salg.

Den sydligste del af området er områdeklassificeret, og området er (ligesom byzone generelt) defineret som lettere forurenede. Ifm. byggeri til boliger er der et generelt krav om, at bygherre skal dokumentere, at den øverste ½ meter jord er uforurenede. Det plejer at ske ifm. byggeriet, da jordarbejde/terrænregulering mv. kan betyde at terrænet ændrer sig.

Jordbundsforhold: Der vil blive gennemført en geoteknisk analyse og rapport med jordbunds- og bæreevne analyser til brug for byggemodning og byggeri. Rapporten forventes at kunne eftersendes omkring marts 2017.

Arkæologi: Roskilde Museum vil gennemføre en forundersøgelse af fortidsminder mv. i området, herunder om der er behov for at undersøge området nøjere. Rapporten forventes at kunne eftersendes omkring maj 2017.

Forsyningsforhold

Spildevand og regnvand: Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt spildevandssystem og regnvandsafledning fra forsyningsselskabet FORS.

Regnvandsafledning på egen grund skal foregå ved åbne render. Se bilag med vejledning om afledning af regnvand.

Varme: Bebyggelserne skal etablere egen varmforsyning baseret på vedvarende energianlæg som jordvarme, solvarme, solceller, varmepumper etc. Varmeforsyningsanlæg skal udføres i boligklyngerne, med et vandbåren anlæg i de enkelte boliger, der med udgangspunkt i en lokal varmecentral, har mulighed for tilslutning til evt. kommende kollektivt varmesystem.

Kommunen tilbyder i den forbindelse at bistå køber i udformning af den mest fordelagtige varmforsyningsløsning samt assistere i vurderingen af, hvordan varmforsyningen kan overholde ovenstående specifikationer.

Se bilag med vejledning om varmforsyning.

Vand: Drikkevandsforsyning skal ske fra Viby vandværk.

El: Forsyning med el sker fra DONG, der er leverandør i området.

Telefon og bredbånd: Leverandører i området er under afklaring.

Grundlag for tilbud

Tilbud afgives på grundlag af dette udbudshæfte og udkast til købsaftale med bilag. Tilbudsblanketten skal benyttes ved tilbuddets afgivelse. Evt. fravigelser fra købsaftalen skal fremgå af særskilt bilag.

Kommunen kan som sælger frit vælge mellem de afgivne tilbud og forkaste alle tilbud.

Information

Udbudsmaterialet kan rekvireres ved henvendelse til fuldmægtig Marina Henriksen, Byrådssekretariatet, på mail: marinah@roskilde.dk. telefon 4631 8018.

Spørgsmål til materialet kan rettes til Lars Bloch på mail: larsb@roskilde.dk, telefon 4631 8015.

Spørgsmål der har generel interesse for forståelsen af udbudsmaterialet vil blive anonymiseret og vist på hjemmesiden sammen med kommunens svar.

Se endvidere www.roskilde.dk/grunde for løbende information om udbuddet.

Tilbuddet

Tilbudsmaterialet skal indeholde købstilbud og projektbeskrivelse. Tilbuddet skal sendes til Roskilde kommune på mail: grunde@roskilde.dk.

Købstilbuddet skal indeholde tilbudspris og evt. betingelser for at indgå købsaftale.

Projektbeskrivelsen skal indeholde:

Skriftlig redegørelse

Projektmateriale skal omfatte en skriftlig redegørelse for projektet i sin helhed. Redegørelsen skal indeholde oplysninger om ejerforhold, boligtyper og –størrelser, miljøtiltag samt rådgiverteam.

Illustrationer

Bebyggelsesplan i 1:500

- Planen skal omfatte oplysninger om bebyggelsens fulde omfang og placering, incl. skure og andre mindre bygninger.
- Boligerne skal fremgå med indretning i grundplan, så sammenhængene mellem den enkelte bolig og omgivelserne kan aflæses.
- Disponering af de ubebyggede arealer skal belyses på bebyggelsesplanen. Det omfatter placering og udformning af veje, stier, parkeringspladser, renovationsarealer og andre belagte flader samt belysning. Indretning og afskærmning af private haver, terrasser eller lignende og fælles friarealer skal også fremgå.
- Det skal være muligt at danne sig et indtryk af de rumlige forhold i bebyggelsen, eksempelvis ved at planen vises med skygger.

Opstalter og snit 1:500

- Opstalter skal udføres med eksisterende og projekteret terræn og give indtryk af bebyggelsens arkitektoniske udtryk samt valg af materialer og farver på facader, gavle og tage.
- Snit på udvalgte steder skal vise eksisterende og fremtidige terræn, bebyggelsens rumlige forhold samt relation til omgivelserne, herunder veje, stier, nabobebyggelser samt åbne, grønne områder.

Udsnit 1:200

- Dele af bebyggelsen skal tegnes i 1:200. Det drejer sig om facadeudsnit, tværsnit og planer af de enkelte boligtyper med indretning på alle etager samt tilstødende mindre bygninger, eksempelvis skure til opbevaring af cykler og affald. På disse tegninger skal boligernes størrelse og relationen mellem den enkelte bolig og de umiddelbare omgivelser fremgå, herunder de ubebyggede arealer, som hører til den enkelte bolig.
- Overgange mellem bebyggelsens forskellige dele – eksempelvis parkeringspladser og friarealer – ses gerne belyst i samme skala.

Rumlige afbildninger

Projektet skal indeholde flere afbildninger, der beskriver projektets rumlige kvaliteter og relation til omgivelserne.

Udstykningsplan

Projektets udstykningsplan skal beskrive, hvordan bebyggelsen kan tænkes udstykket i selvstændige boliger.

Dispensationer fra lokalplanen

Projektbeskrivelsen skal angive eventuelle behov for dispensationer fra lokalplanen.

Bilag til dette udbudshæfte

- Tilbudsblanket
- Udkast til købsaftale med tilhørende bilag:
 1. Udstykningsforslag af 24. januar 2017
 2. Lokalplan 637: Boliger på Skousbo
 3. Vedtægter for Grundejerforeningen Skousbo
 4. Servitut vedr. videresalg i ubebygget tilstand
 5. Tingbogsattest
 6. Servitutredegørelse af 14.12.2016
 7. Stikledningsplan
 8. Vejledning om overfladisk afledning af regnvand
 9. Geoteknisk rapport (eftersendes omkring marts 2017)
 10. Arkæologisk rapport (eftersendes omkring maj 2017)
 11. Målebordsblad
 12. Skema med bæredygtige elementer
 13. Deklaration om tilslutningspligt til regnvandsanlæg
 14. Notat om varmforsyningsforhold

Vurderingskriterier

Roskilde Kommune vurderer de indkomne projekter på pris og kvalitet:

Kvalitet: På baggrund af beskrivelsen og illustrationerne i projektet vil der i vurderingen blive lagt vægt på kvalitet indenfor følgende emner:

- Den æstetiske udformning af bebyggelse, boliger og friarealer, herunder den bærende arkitektoniske idé og helhed inden for det udbudte areal.
- Funktionaliteten i det samlede byggeri og relationen til omgivelser.
- De byggetekniske løsninger og dokumentation for materialernes anvendelse til byggekomponenter.
- Anvendelse og tilpasning af bæredygtige initiativer i bebyggelsen.

Den endelige købsaftale

Når Byrådet har valgt et tilbud, kan der udfærdiges en endelig købsaftale, der vil bestå af købsaftale med bilag, herunder det endelige projekt.