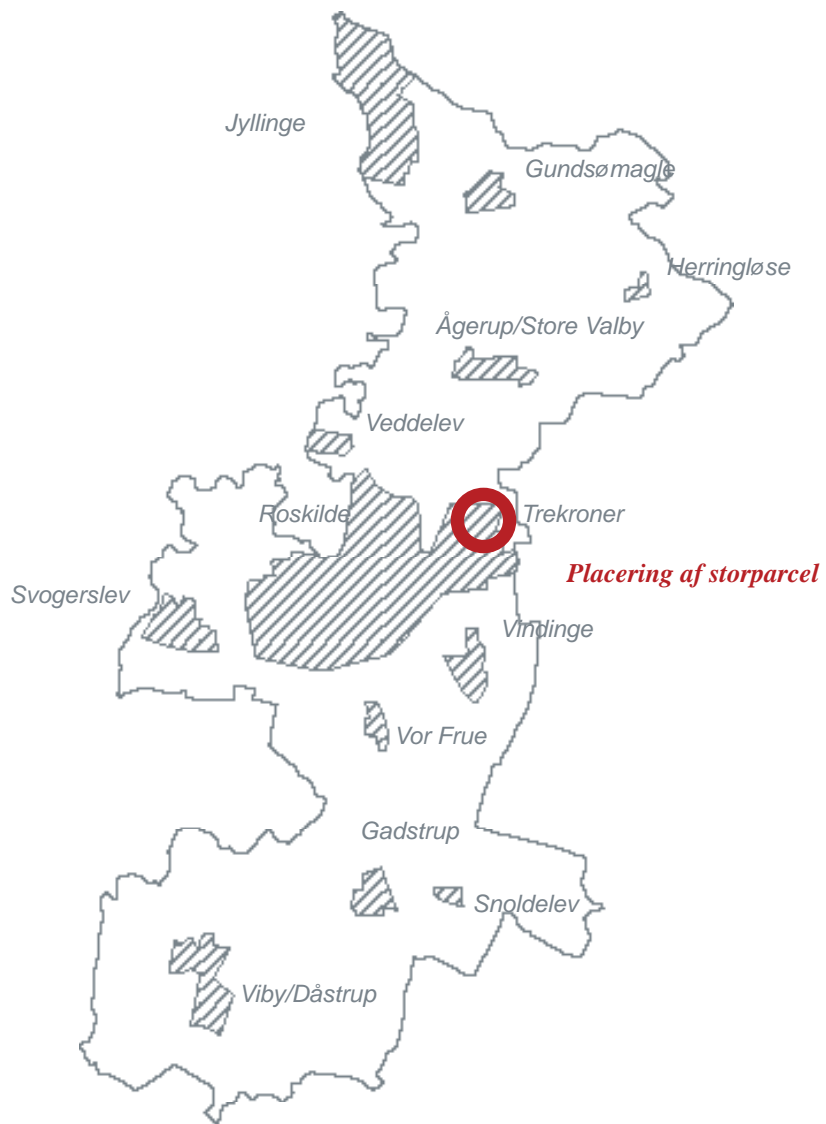


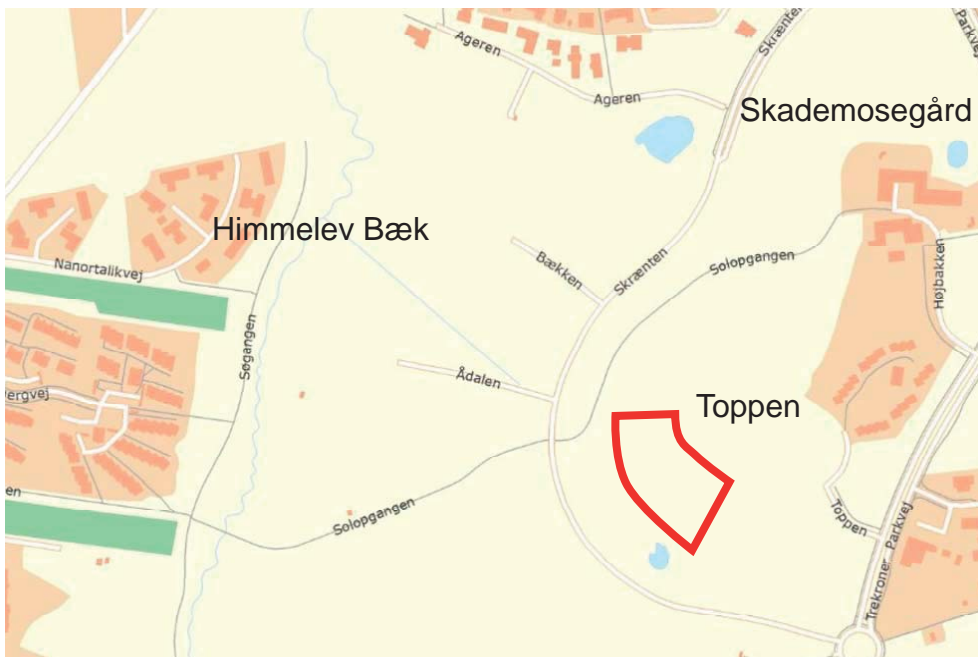
Udbud af storparcel

Boliger i Trekroner Toppen



ROSKILDE
KOMMUNE





Storparcellens beliggenhed

Roskilde Kommune udbyder én storparcel til overtagelse den 1. marts 2017.

Der er mulighed for at bygge ca. 19 tæt/lav familieboliger i 2 etager og skabe en attraktiv boligbebyggelse i området. Der er udsigt mod vest over Himmelev Bæk og Roskilde Kommune ønsker derfor en bebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet.

Minimumsprisen er 3.750 kr./etagemeter incl. moms. Herudover skal køber afholde udgifter til forsyning efter gældende regler.

Udbuddet sker i henhold til Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme og tilhørende vejledning nr. 60 af 28. juni 2004.

Roskilde Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de afgivne tilbud eller forkaste dem alle.

Tilbud på køb af grunden skal være kommunen i hænde senest d. 9. januar 2017, kl. 12.00.

Byggemulighed og pris

Storparcellen er på i alt ca. 7.020 m². Lokalplan 520 'Boliger ved Toppen i Trekroner' er plangrundlag for denne bebyggelse og fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 35. Dermed er der en byggeret på 2.457 m² og plads til ca. 19 familieboliger á 125 m².

Minimumsprisen for storparcellen er 9.213.750 kr. incl. moms svarende til 2.457 m² á 3.750 kr.

Området

Storparcellen er en del af et større boligområde i den østlige del af Trekroner.

Adgang til området foregår fra Trekroner Parkvej ad Toppen, der er bebyggelsens grænse mod nord. Mod syd er området afgrænset af et grønt bælte mod Skrænten. Øst og nord for området er der planer om tæt-lav boligbyggeri og mod Toppen er der planer om et større alment boligbyggeri i tre etager.

Området ligger på en sydvestvendt skråning og hælder fra Toppen ned mod Skrænten og Himmelev Bæk mod syd og vest, hvilket giver mulighed for udsigt til Himmelev Bæk og et flot kig til Roskilde Domkirke.

Øst for området går der en sti, der forbinder boligområderne mod nord med skovbæltet og Kirkegangen syd for området og dermed giver cyklende og gående nem afgang til Trekroner Sø og Stationscentret samt skolerne i Trekroner Vest.

Bebyggelsen

Roskilde Kommune ønsker, at den nye bebyggelse fremstår imødekommende og spændende og med markante træk, der giver stedet et særkende. Det er således vigtigt,

at byggeriets udformning, farvevalg og placering giver gode boliger, opholdsarealer og kvaliteter, herunder mulighed for udsigt over Himmelev Bæk og til Roskilde Domkirke.

Bebyggelsen kommer til at ligge meget synligt i området, og byggeri skal udformes med høj kvalitet og så der opnås en visuel og funktionel sammenhæng med omkringliggende byggerier. Bebyggelsen skal mod syd formidle overgangen til det grønne bælte langs Skrænten, således at man fornemmer åbenhed mod omgivelserne. Overgangen mellem byggeri og omgivelser og Skrænten skal være glidende uden parkering og synlige matrikelskel.

Kunst

Det er målsætningen, at der sker en kunstnerisk bearbejdning af bebyggelserne i Trekrøner. Det skal ske på en sådan måde, at det kunstneriske indslag bliver en integreret del af bebyggelserne.

Inden der indgås en endelige købsaftale, skal der fastlægges principper for hvordan der skal arbejdes med en kunstnerisk dimension i den konkrete bebyggelse. Det forudsættes at 4% af grundkøbssummen anvendes til kunstnerisk bearbejdning af projektet.

Økologi og miljø

Der skal arbejdes med miljøhensyn i boligen, bebyggelsen og interne friarealer. Miljøhensyn kan tilgodeses ved materialevalg, ressourcehåndtering, opvarmning med anvendelse af supplerende alternative opvarmningsformer, vand- og strømforbrug, lokal afledning af regnvand m.v.

Med udgangspunkt i det vedlagte skema skal der redegøres for, hvilke bæredygtige initiativer, der vil blive gennemført i bebyggelsen.

Grundlag for tilbud

Tilbud afgives på grundlag af dette udbudshæfte og udkast til købsaftale med bilag. Købsaftalen skal benyttes ved tilbuddets afgivelse. Eventuelle ønsker om fravigelser fra købsaftalen skal fremgå af særskilt fortegnelse.

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 direkte telefon 4631 8018 eller mail marinah@roskilde.dk. Spørgsmål til materialet kan rettes til juridisk chefkonsulent Hanne Gauhl Bentsen, Byrådssekretariatet, på direkte telefon 4631 8016 eller mail hannegb@roskilde.dk.

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

Se endvidere hjemmesiden for løbende information om udbuddet.

Tilbuddet

Tilbudsmaterialet skal indeholde købstilbud og projektbeskrivelse. Tilbuddet skal være Roskilde Kommune i hænde senest mandag den 9. januar 2017, kl. 12:00.

Tilbuddet skal fremsendes elektronisk som fil i format PDF til: Grunde@roskilde.dk

Projektmaterialet 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 er skygget.

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 mod syd og vest.

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

del – 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 i særskilt fortegnelse angive eventuelle ønsker til dispensationer fra lokalplanen.

Kunstprojektet

Projektbeskrivelsen skal indeholde en redegørelse for, hvorledes det kunstneriske element udføres, herunder beskrivelse af udformning og materialevalg samt sammenhæng og relation til byggeriet. Endvidere skal den udførende kunstners navn oplyses.

Bæredygtige elementer.

Der skal særskilt redegøres for hvilke af de nævnte bæredygtige elementer, der tænkes gennemført i projektet, herunder hvilke eventuelle yderligere elementer, der tænkes indarbejdet i projektet.

Bilag til dette udbudshæfte

- Udkast til købsaftale med tilhørende bilag:
 1. eRids, udateret
 2. Lokalplan 520 for boliger ved Toppen i Trekroner
 3. Rammelokalplan 406 for Trekroner Øst
 4. Servituterklæring af den 4. marts 2016
 5. Servitut angående tilslutningspligt til fælles regnvandsanlæg mv., lyst den 4. juli 2006
 6. Servitut vedr. videresalg i ubebygget tilstand, lyst den 15. september 2015
 7. Stikledningsplan
 8. Vedtægter for Grundejerforeningen Trekroner Øst med bilag
 9. Vejledning om overfladisk afledning af regnvand på privat grund, udfærdiget den 20. januar 2012
 10. Udtalelse fra Roskilde Museum af den 22. januar 2008 med kortbilag
 11. GEO's geotekniske rapport af den 27. april 2016
 12. Projektbeskrivelse

Endvidere er der følgende bilag:

- Skema med bæredygtige elementer
- Bilag om kunst

Vurderingskriterier

Roskilde Kommune vurderer de indkomne projekter på pris og kvalitet:

Pris: Minimumsprisen er på 3.750 kr./etagemeter incl. moms, svarende til 9.213.750 kr. ved en byggemulighed på 2.457 etagemeter.

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 omgivelser, herunder relationen til nabobebyggelserne på Toppen og de grønne områder ved Himmelev Bæk.
- De byggetekniske løsninger og dokumentation for materialernes anvendelse til byggekomponenter.
- Anvendelse og tilpasning af bæredygtige initiativer i bebyggelsen
- De kunstneristiske initiativer i bebyggelsen.

Den endelige købsaftale

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