

Pkt. 369	Salg af ejendom	
Sagsnr. 327658	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Det skal godkendes, at Gråbrødre skole sælges til højestbydende, som samtidig har budt ind med et fint 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 foreligger en bindende aftale.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Roskilde Kommune sælger ejendommen matr.nr. 147a Roskilde Bygrunde, beliggende Grønnegade 17, 4000 Roskilde, til COBO X Projekt F P/S for en konstant købesum på kr. 60.000.000 kr. ekskl. moms.
2. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 60.000.000 ekskl. moms vedrørende salgsindtægterne.
3. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 380.210 til dækning af omkostninger til landinspektør, arkæologisk forundersøgelse, annoncering samt ejendomsmægler.
4. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 45.000 til rømning af Gråbrødre Skole.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkt 1 og Byrådet for så vidt angår punkterne 2-4.

Sagsfremstilling

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

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 3. juni 2020, pkt. 236, at Gråbrødre Skole samt et byggefelt skulle udbydes til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

På den baggrund har forvaltningen umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse udbudt ejendommen til salg i offentligt udbud.

I henhold til lokalplanen må den bevaringsværdige skole anvendes til etageboligbyggeri, og på byggefeltet kan der opføres nyt etageboligbyggeri eller tæt-lav boligbebyggelse.

Ejendommen er endelig udstykket, og grundarealet udgør 5.097 m², heraf vej 348 m².

Efter landinspektørens opmåling af skolebygningen udgør det samlede etageareal 3.428 m², hvortil kommer kælder. Herudover kan der maks. opføres 1.090 m² etageareal nybyggeri inden for byggefeltet.

I udbudsmaterialet er der stillet en række arkitektoniske og funktionelle krav til byggerierne, hvor det er beskrevet, at valg af tilbud sker ud fra en helhedsvurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

1. Pris og
2. Projektets kvaliteter, hvor følgende vægtes:
 - Vision – en stedsspecifik bebyggelse og af høj arkitektonisk kvalitet
 - Omdannelse af skolebygningen
 - Den nye østfløj – boligtype, omfang og disponering
 - Facadeudtryk og materialitet

- Boligernes private udearealer og kantzoner
- Fælles udearealer, parkering og regnvandshåndtering
- Bæredygtige løsninger

Ejendommen har været udbudt til salg uden en mindstepris. Ejendomsmæglerfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde, har vurderet ejendommens markedspris til ca. 27 mio. kr. – 33 mio. kr.

Ved tilbudsfristen udløb modtog forvaltningen fem ubetingede tilbud på ejendommen med tilhørende projekter. Forvaltningen har herefter haft en dialogrunde med alle tilbudsgivere omkring projekterne. De fem tilbud udgør følgende:

1. COBO X Projekt F P/S har budt kr. 60.000.000 ekskl. moms
2. Frandsen Ejendomme ApS har budt kr. 42.500.000 ekskl. moms
3. Gråbrødre Byhave ApS har budt kr. 38.200.000 ekskl. moms
4. Engkronen ApS har budt kr. 21.001.000 ekskl. moms
5. A. Fischer Holding ApS & Sunstation Denmark ApS eller ordre har budt kr. 18.550.000

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

På den baggrund indstiller forvaltningen, at ejendommen sælges til højestbydende COBO X Projekt F P/S, som vurderes at have et meget fint projekt.

Overtagelsesdagen er fastsat til syv hverdage efter Byrådets tiltrædelse af salget.

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. 59.574.790 tilgår puljen.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i år 2020:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2020</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	- 425
Anlæg, indtægter	60.000
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>	
Anlæg, udgifter	- 425
Anlæg, indtægter	60.000
<u>Finansiering:</u>	
Udmøntning af salgspuljen	59.575

Økonomiudvalget, 02-12-2020, pkt. 502

Ad 1) Godkendt

Ad 2-4) Anbefales

Henrik Stougaard (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen, idet Enhedslisten ønsker Gråbrødre skole fastholdt som kommunal ejendom.

Supplerende sagsfremstilling

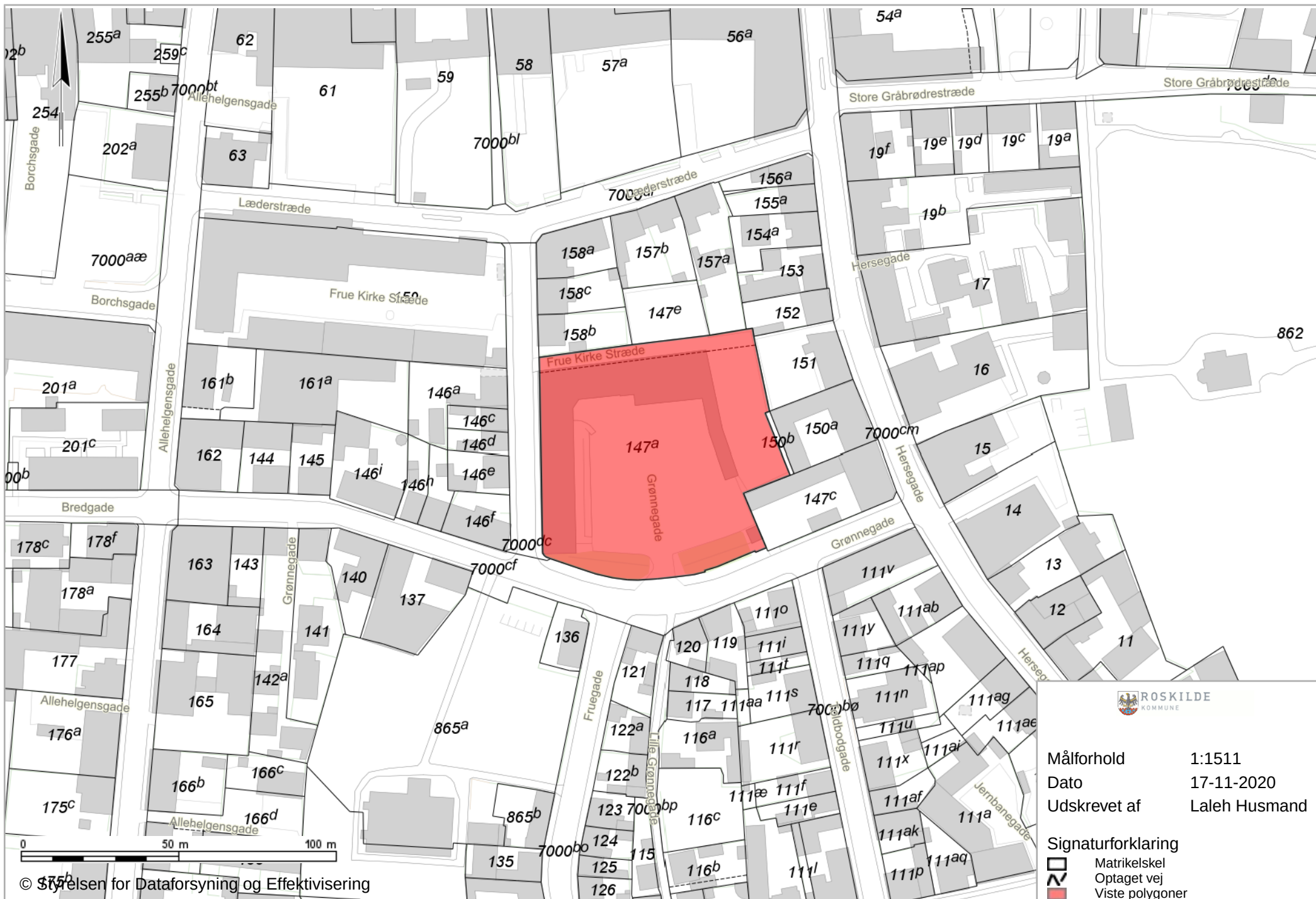
Økonomiudvalget blev på dets møde orienteret om, at tilbudsgiver til projekt 4, Engkro-
nen ApS, havde forøget sit tilbud fra kr. 21.001.000 ekskl. moms til kr. 23.401.000
ekskl. moms, dvs. en forhøjelse på kr. 2.400.000.

Byrådet, 16-12-2020, pkt. 369

Godkendt.

Henrik Stougaard (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen, idet Enhedslisten ønsker Gråbrødre skole fastholdt som kommunal ejendom.

Fraværende: Morten Gjerskov (A) havde lovligt forfald, Troels Toft (A) deltog som suppleant.





UDBUD

Roskilde Kommune har udbudt ejendommene matr.nr. 150c og en del af matr.nr. 147a Roskilde Bygrunde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Ved tilbudsfristens udløb modtog forvaltningen fem 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 692 og 622, samt sælgers arkitektoniske og funktionelle krav.

TILBUDSOVERSIGT

1. Tilbud 1 – KHR arkitekter/COBO X Projekt F P/S
2. Tilbud 2 – Steen Pallsbøl arkitekter/Frandsen Ejendomme APS eller ordre
3. Tilbud 3 – Holgaard arkitekter/Gråbrødre Byhave ApS under stiftelse
4. Tilbud 4 – Henning Larsen arkitekter/Engkronen ApS c/o Falk-Rønne & Kierkegaard A/S
5. Tilbud 5 - JJW arkitekter/ A. Fischer Holding ApS & Sunstation Denmark ApS eller ordre

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. Visionen for Gråbrødre Skole
2. Omdannelsen af skolebygningen
3. Østfløjens disponering og forhold til området
4. Facadeudtryk og materialitet
5. Kantzoner og private udearealer
6. Fælles udearealer, parkering og regnvand
7. Bæredygtige løsninger



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum i alt 60.000.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

- | | |
|--|---|
| 1. Visionen for Gråbrødre Skole | 😊 |
| 2. Omdannelsen af skolebygningen, kulturarv | 😊 |
| 3. Østfløjens disponering og forhold til området | 😊 |
| 4. Facadeudtryk og materialitet | 😐 |
| 5. Kantzoner og private udearealer | 😊 |
| 6. Udearealer, parkering og regnvand | 😐 |
| 7. Bæredygtige løsninger | 😊 |

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig særligt ved disponering af boligerne med stor vægt på differentierede boligtyper og gennemlyste rum. Bebyggelsesplanen skaber en god sammenhæng til omgivelserne, men det forhøjede terræn ved østfløjen fremmer ikke sammenhængen med det øvrige gårdrum.

SCREENING IFT. LOKALPLAN 692 OG 622

Den hævede flade ved østfløjen kræver dispensation fra LP 692.

Der etableres en ekstra indgang på vestfløjen, hvilket kræver dispensation fra LP 692.

Duplex i kældrene er en god idé, men skal godkendes ift BR. Trempel på 1,20 kræver dispensation fra LP 692.

2. Omdannelsen af skolebygningen

+ Omdannelsen af skolebygningen er nænsomt. Den foreslåede etablering af kvistene på nord og vestfløjen er placeret, så rytmen samt proportioner bevares. Kvistenes placering på tagfladen som på vestfløjens vestsider er et stort plus. Indgangspartierne på vest- og nordfløjen udføres nænsomt og de mange private udgange til vestfløjens private udearealer i kælder-niveauet vil tilføre komfort for boligerne. Udgangsdørene kan accepteres, da de ikke vil være ret synlige udefra. Boligerne disponeres med stor vægt på differentierede boligstørrelser, hvilket vil fremme diversiteten i beboersammensætningen.

3. Østfløjens disponering

+/- Der er disponeret med indeliggende gode store altaner, hvoraf 2 dog er østvendte, hvilket forringer boligkvaliteten en smule for disse boliger. Lejlighederne er indrettet med gode store gennemlyste opholdsrum.

4. Facadeudtryk og materialitet

+/- Facaden på østfløjen forholder sig i materialitet og proportioner til eksisterende skolebygninger, men udstråler ikke spektakulær arkitektur. Proportionerne på de stående vinduer og altandøre spiller fint sammen med skolebygningerne.

5. Kantzoner og private udearealer

+/- Kantzonerne ved vestfløjen udnyttes til private uderum i form af små private gårdhaver, som kan forøge kvaliteterne for de boligerne som ligger i forbindelse hermed.

6. Udearealer, parkering og regnvand

+/- Gårdrummet optages i høj grad af terrænregulering og cykelparkering og er svært at indrette. Der er ingen hyggelokke og arealet optages af meget gangareal. Parkering ved Grønnegade ligger for tæt på vejen og forhindrer træbeplantning/grønt udtryk mod vejen. Østfløjens placering på plint gør at gårdrummets indretning begrænses. Dette kan dog nemt ændres ved at undgå at hæve terrænet og etablere trapper fra boligerne til gårdrummet. Det er en kvalitet, at der etableres LAR og regnvandsbede.

7. Bæredygtige løsninger

+ Det er vurderingen, at der er arbejdet overbevisende med bæredygtige løsninger. Inddragelse af de kommende beboere inden byggeriet igangsættes vurderes som et stærkt tiltag i forhold til at sikre en social sammenhængskraft beboerne imellem. Projektet vil blive certificeret til DGNB Guld. Udvalgte dele af projektet sigter imod at matche DGNB kriterier på platin niveau.





VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum i alt 42.500.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Gråbrødre Skole 😊
2. Omdannelsen af skolebygningen, kulturarv 😐
3. Østfløjens disponering og forhold til området 😐
4. Facadeudtryk og materialitet 😊
5. Kantzoner og private udearealer 😐
6. Udearealer, parkering og regnvand 😊
7. Bæredygtige løsninger 😐

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig særligt ved en nænsom omdannelse af skolebygningerne og byggeriets visioner om fællesskab. Der er indarbejdet et stort fællesrum til bebyggelsens beboere og målgruppen for boligerne er bred med boligudbud for alle typer beboere fra singler til store familier. Det som trækker vurderingen ned er de meget små altaner på østfløjens vestside.

SCREENING IFT. LOKALPLAN 692 OG 622

Indretning med beboelsesrum i en del af kælderen kræver dispensation fra LP 692.
Etablering af kantzoner på nordfløjen kræver dispensation fra LP 692.
Etablering af kvistaltaner på eksisterende bygninger kræver dispensation fra LP 692.

2. Omdannelsen af skolebygningen

+/- Omdannelsen af skolebygningen er nænsom. Den foreslåede ændring af kvistene på nord og vestfløjen til kvistaltaner er i strid med lokalplanen og bør bevares, som de eksisterende kviste på bygningen. Indgangspartierne på vest- og nordfløjen udføres nænsomt og de mange private udgange til vestfløjens private udearealer i kælderniveauet vil tilføre komfort for boligerne. Udgangsdøre kan accepteres, da de ikke vil være ret synlige udefra. Boligerne disponeres med stor vægt differentierede boligstørrelser, hvilket vil fremme diversiteten i beboersammensætningen.

3. Østfløjens disponering

+/- Østfløjens placering i terrænet svarer til skolebygningens og spiller derved fint sammen med eksisterende bygninger. Selvom der er flere altaner pr. bolig (nogle steder op til 3) er de ret små og svære at indrette fordi de ikke er indeliggende. Boligernes rum er ikke gennemlyste.

4. Facadeudtryk og materialitet

+ Facaden på østfløjen forholder sig i materialitet og proportioner til eksisterende skolebygninger selvom den har et moderne udtryk. Proportionerne på de stående vinduer og altandøre spiller fint sammen med skolebygningerne.

5. Kantzoner og private udearealer

+/- Der er etableret kantzoner til alle boliger i stueetagerne, men etablering af kantzone på nordfløjen er ikke ønskelig i forhold til den bevaringsværdige bebyggelse.

6. Udearealer, parkering og regnvand

+Det veldefinerede, stramt disponerede gårdrum er fint i tråd med den nyklassicistiske stramme byggestil. Park-

eringsløsningerne er gode både hvad angår cykel- og bilparkering. Fint, at der etableres cykelparkering i kælderetagen, men der mangler cykelparkeringsmulighed på terræn i gårdrummet.

7. Bæredygtige løsninger

+Det er vurderingen, at der er arbejdet overbevisende med bæredygtige løsninger ud fra en helhedsorienteret tilgang, med alt fra miljøvenlige materialer, socialbæredygtighed med gode fællesarealer ude og inde og regnvandshåndtering. Projektet vil blive opført efter DGNB princippet, hvor målet er at opnå en guldcertificering.





VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum i alt 38.200.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Gråbrødre Skole 😊
2. Omdannelsen af skolebygningen, kulturarv 😊
3. Østfløjens disponering og forhold til området 😐
4. Facadeudtryk og materialitet 😞
5. Kantzoner og private udearealer 😐
6. Udearealer, parkering og regnvand 😐
7. Bæredygtige løsninger 😊

SCREENING IFT. LOKALPLAN 692 OG 622

Der skal jf. lokalplan 692 være private opholdsarealer til alle boliger i østfløjen. Manglende altaner på østfløjen kræver dispensation fra LP692.

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig særligt ved at omdannelsen af skolebygningerne er meget nænsom og tro mod de bevaringsværdige bygninger. , hvilket oså er den gennemgående idé og baggrund for bæredygtigheden i projektet. Det som trækker vurderingen ned er boligernes disponering med meget ensartede boligtyper. Derudover er facadeudformningen på østfløjen uharmonisk og ujævn med for store glaspartier og "døde" murarealer. Endelig er disponeringen af gårdrummet udefineret.



2. Omdannelsen af skolebygningen

+ Omdannelsen af skolebygningen er ekseptionelt nænsom og tro mod den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse både inde og ude. På den baggrund er der ikke etableret kantzoner ved skolebygningen. Den eneste ændring ved skolebygningens facader er etableringen af nye indgangspartier. Vestfløjen er tilbageført til før udgravning til etableringen af rampen for gangbesværede.

3. Østfløjens disponering

+/- Østfløj er placeret fint i niveau med eks. gårdrum og bygninger og det er en kvalitet, at der sættes vinduer i gavlen mod Grønnegade. Boligerne har samme størrelse og imødekommer ikke ønsket om differentieret beboersammensætning.

4. Facadeudtryk og materialitet

- Facaden på østfløjen forholder sig i materialitet til eksisterende skolebygninger men fremstår ujævn, uharmonisk med store glasarealer fra gulv til loft og store "døde" murarealer. Ovenlys og altaner ligger for tæt på tagfoden

5. Kantzoner og private udearealer

+/- Der etableres kun kantzoner til boliger i stueetagerne på østfløjen og der er kun franske altaner på østfløjen. At der ikke etableres kantzoner ved de eksisterende bygninger kan dog ses som et positivt træk, da de bevaringsværdige bygninger således ikke "forstyrres".

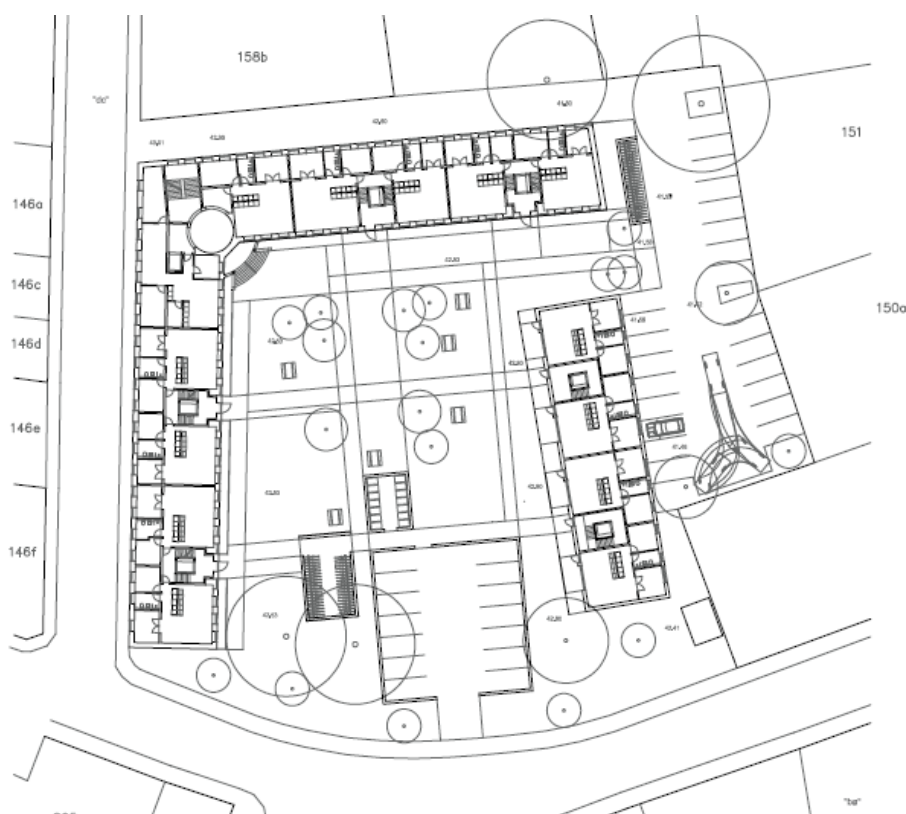
6. Udearealer, parkering og regnvand

+/- Gårdrummet er disponeret stramt med felter og ganglinier som refererer til den nyklassicistiske arkitektur, men fremstår udefineret. Af projektet fremgår det, at det er beboerne selv, som skal indrette gårdrum-

met. Der mangler træer/beplantning mod Grønnegade. Parkeringen bag østfløjen har kun et manøvreareal på 6m, hvilket vil give dårlig parkeringskomfort. Beplantningen mod Grønnegade, som burde være frodig virker sparsom.

7. Bæredygtige løsninger

+ Det er vurderingen, at der er arbejdet overbevisende med bæredygtige løsninger ud fra en helhedsorienteret tilgang, med alt fra miljøvenlige materialer, socialbæredygtighed med gode fællesarealer ude og inde og regnvandshåndtering. Der lægges stor vægt på genbrug af materialer og så få ændringer af de eksisterende bygninger, som muligt. Der etableres regnbede og der etableres store gode fællesarealer.





VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum i alt 23.401.000 kr. ex.moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Gråbrødre Skole 😊
2. Omdannelsen af skolebygningen, kulturarv 😊
3. Østfløjens disponering og forhold til området 😊
4. Facadeudtryk og materialitet 😊
5. Kantzoner og private udearealer 😞
6. Udearealer, parkering og regnvand 😞
7. Bæredygtige løsninger 😊

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et meget flot og overbevisende projekt, som udmærker sig særligt på alle parametre, bortset fra parkeringsløsningen i gårdrummet samt kantzoner på nordfløjen.

SCREENING IFT. LOKALPLAN 692 OG 622

For mange indgange både i ny og gl. bygninger kræver dispensation fra LP 692.
Kantzoner ved nordfløjen kræver dispensation fra LP 692.

2. Omdannelsen af skolebygningen

+ Omdannelsen af skolebygningen er nænsom. Den foreslåede etablering af kvistene på nord og vestfløjen er fint placeret og rytmen samt proportioner bevarer. Indgangspartierne på vest- og nordfløjen udføres nænsomt og de mange private udgange til vestfløjens private udearealer i stueplan er fint udført med diskrete trapper. Boligerne disponeres med stor vægt på differentierede boligstørrelser, hvilket vil fremme diversiteten i beboersammensætningen. Den nuværende udformning af østfacaden reetableres til den oprindelige løsning med lyskasse foran vinduer til gården.

3. Østfløjens disponering

+ Østfløjens placering i terrænet svarer til skolebygningens og spiller derved fint sammen med eksisterende bygninger. Østfløj er placeret fint i niveau med eks. gårdum og bygninger. Boligdisponeringen er udformet som "kartoffelrække" huse, med de kvaliteter der hører til det. Et plus er at der etableres vindue i gavlen mod Grønnegade.

4. Facadeudtryk og materialitet

+ Facaden på østfløjen forholder sig i materialitet og proportioner til eksisterende skolebygninger selvom den har et moderne udtryk. Selvom vinduerne har glas fra gulv til loft er facaden udformet med harmoni, som mimer proportionerne fra skolebygningerne, men med ny vinduestakt, men kvistene ligger dog for tæt på tagfoden. Bygningen får et moderne udtryk med tegl-detajler, som giver en nutidig og interessant arkitektur. Projektet udnytter mulighed for parkering i kældere.

5. Kantzoner og private udearealer

+/- Der er etableret kantzoner til alle boliger i stueetagerne, med diskrete, elegante udvendige trapper. Kantzonerne er udformet individuelt med opfindsomme

organiske former, men etablering af kantzone på nordfløjen er ikke ønskelig i forhold til den bevaringsværdige bygning.

6. Udearealer, parkering og regnvand

+/- Gårdrummet er udformet flot, frodigt og spektakulært med en cirkulær p-løsning med pergola, som kan bruges til aktivitetsplads, når den ikke bruges til parkering. Funktionelt er denne løsning som P-plads dog ikke overbevisende, da det vil blive vanskelig at manøvrere i cirklen. Derudover optager den cirkelformede parkeringsplads meget areal i gårdrummet. Gårdrummets "gulv" har en meget fin klinkebelægning. Gårdrummet er disponeret med anvendelse af haven til alle aldre. Projektets parkeringsløsning er gennemarbejdet både for cykler og biler. Den foreslåede parkeringsløsning med lukkede garager under østfløjen er en fin løsning, da der er tale om porte i smukke materialer, men omvendt kan parkeringspladserne nemt blive privatiseret.

7. Bæredygtige løsninger

+ Det er vurderingen, at der er arbejdet overbevisende med bæredygtige løsninger ud fra en helhedsorienteret tilgang, med alt fra miljøvenlige materialer, socialbæredygtighed med gode fællesarealer ude og inde og regnvandshåndtering. Alle boliger i den eksisterende bygning vil blive svanemærket. Nybyggeriet certificeres efter minimum DGNB Guld med en ambition om at opnå DGNB platin eller diamant plus hjerte. I den nyeste version af DGNB er det muligt at opnå en ekstra udmærkelse for sundhed og komfort – DGNB Hjerte. Projektet har mulighed for at blive det første projekt i Danmark med et DGNB Hjerte certificering.



TILBUD 5

BYGHERRE:
ARKITEKT:

A. FISCHER HOLDING APS & SUNSTATION DENMARK APS ELLER ORDRE
JJW ARKITEKTER



VURDERINGSKRITERIER

A. PRIS

Tilbudt købesum i alt 18.550.000 kr. ex. moms

B. PROJEKTETS KVALITETER

1. Visionen for Gråbrødre Skole 😊
2. Omdannelsen af skolebygningen, kulturarv 😊
3. Østfløjens disponering og forhold til området 😐
4. Facadeudtryk og materialitet 😐
5. Kantzoner og private udearealer 😐
6. Udearealer, parkering og regnvand 😐
7. Bæredygtige løsninger 😐

FAGLIG HELHEDSVURDERING

Et projekt, som udmærker sig særligt ved en nænsom omdannelse af skolebygningerne. Der er indarbejdet et stort fællesrum til bebyggelsens beboere og målgruppen for boligerne er bred med boligudbud for alle typer beboere fra singler til store familier. Det som trækker vurderingen ned er det lidt ubearbejdede gårdrum og de store rampeanlæg.

SCREENING IFT. LOKALPLAN 692 OG 622

For mange indgange både i gl. bygninger kræver dispensation fra LP 692.

Altanerne virker store, da de ikke er helt eller delvist indeliggende, hvilket kræver disp fra Lp 692.

Etablering af kantzoner på nordfløjen på plint kræver disp. fra LP 692.

2. Omdannelsen af skolebygningen

+ Omdannelsen af skolebygningen er nænsom. Indgangspartierne på vest- og nordfløjen udføres nænsomt og de mange private udgange til vestfløjens private udearealer i kælderniveauet vil tilføre komfort for boligerne. Udgangsdøre kan accepteres, da de ikke vil være ret synlige udefra. Boligerne disponeres med stor vægt på differentierede boligstørrelser, hvilket vil fremme diversiteten i beboersammensætningen.

3. Østfløjens disponering

+/- Østfløjens placering i terrænet svarer til skolebygningens og spiller derved fint sammen med eksisterende bygninger. Der foreslås 8 "Town houses" i 2 etager med dobbelthøje rum. Disponeringen af boligerne virker ikke gennemarbejdet og der bruges uforholdsvist meget areal på trapper og dobbelthøjde i boligerne.

4. Facadeudtryk og materialitet

+/- Facaden på østfløjen forholder sig i materialitet og proportioner til eksisterende skolebygninger. Facaden virker lidt fad/kedelig og lidt for "pæn". Trævinduer er et plus. Proportionerne på de stående vinduer og altandøre spiller fint sammen med skolebygningerne. Altanerne virker store, da de ikke er helt eller delvist indeliggende.

5. Kantzoner og private udearealer

+/- Der er etableret kantzoner til alle boliger i stueetagerne, men etablering af kantzone på nordfløjen er ikke ønskelig i forhold til den bevaringsværdige bygning. At den etableres på en plindt trækker ned i vurderingen.

6. Udearealer, parkering og regnvand

+/- Gårdrummet virker frodigt og der er muligheder for en bred anvendelse, men projektet virker på dette punkt ikke ret gennemarbejdet. De store rampeanlæg og plinte fylder meget. Parkeringsløsningerne er gode både hvad angår cykel- og bilparkering. Fint, at der etableres cykelparkering i kælderetagen, men at der også er cykelparkeringsmulighed på terræn i gårdrummet er et plus.

7. Bæredygtige løsninger

+/- Det er vurderingen, at der er arbejdet med bæredygtige løsninger ud fra en helhedsorienteret tilgang, mest med miljøvenlige materialer og regnvandshåndtering, men ikke så meget med socialbæredygtighed og fællesskab. Projektet vil blive screenet for, om det har potentiale til en DGNB sølv eller guld.



