



ROSKILDE  
KOMMUNE

Roskilde Kommune

#ALLE TIDERS ROSKILDE

# Urban selvbygg på Musicon

Workshop 2 – 'Design dit selvbyghus'

# Workshopforløbet

Workshop 1  
'Bliv selvbygger'  
4. marts



**På kunstsmedjen**

Workshop 2  
'Design dit  
selvbyghus'  
20. april



**I Hal 11**

Workshop 3  
'Udbud og  
netværk'  
8. juni



**I Hal 11**

## Program kl. 17.00 – 20.00

- 17.00 – 17.10 Velkomst og rammesætning
- 17.10 – 17.30 Erfaringer fra en Selvbygger v. Jan Bille
- 17.30 – 18.00 Plenumøvelse: Mød din (måske) kommende nabo
- 18.00 – 18.20 Aftensmad (*glidende overgang til workshop*)
- 18.20 – 19.30 Workshop (fokus på inspiration og øvelser ved bordene)
- Bord 1: Visionen for dit eget selvbyghus v. Iben Saxe, Cowi
- Bord 2: Design dit eget selvbyghus v. Anne Romme, KADK og Daniel Kragsskov
- Bord 3: Selvbygherrerollen v. Claus Davidsen, Nordiq Group og Helena Reumert, Foldshack
- Bord 4: Intro/spørgsmål til lokalplan og udbud (især for de nye) v. Anna Østerby, Roskilde Kommune
- 19.30-19.55: Præsentation af ideer og drømme
- 19.55 – 20.00 Tak for i dag



# Erfaringer fra en selvbygger v. Jan Bille

- Indledende tanker om oplægget:
  - Give inspiration fra en selvbygger og med indblik i Jans motivation og vision for egen bolig (drømmen)
  - Give indblik i rollen som selvbygherre og tre gode råd (erfaringen)
- Ansvarlig: Jan Bille / Anna



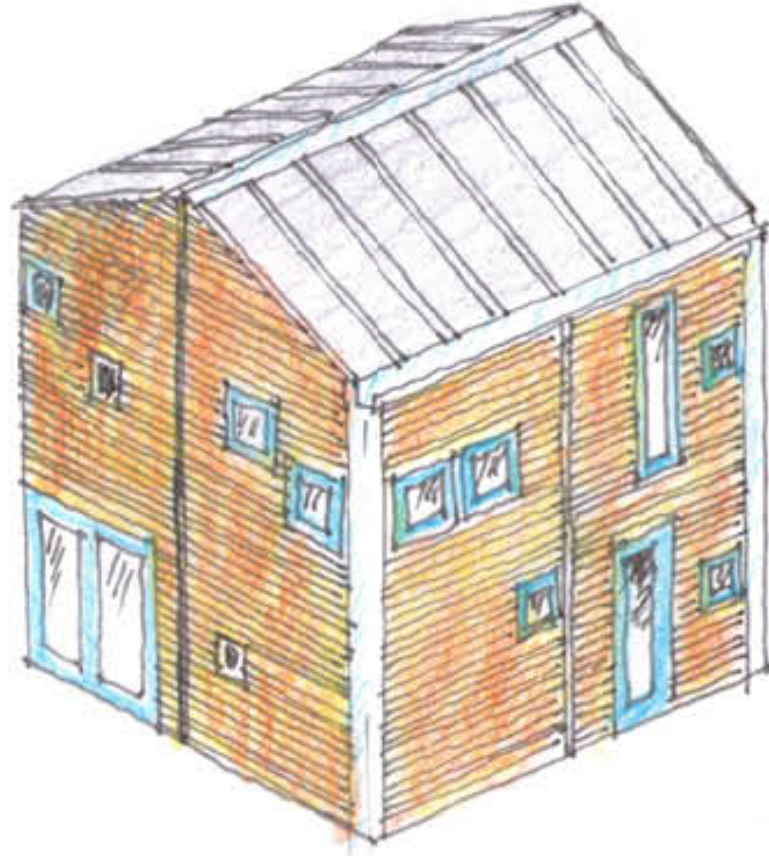


# Atelierboliger

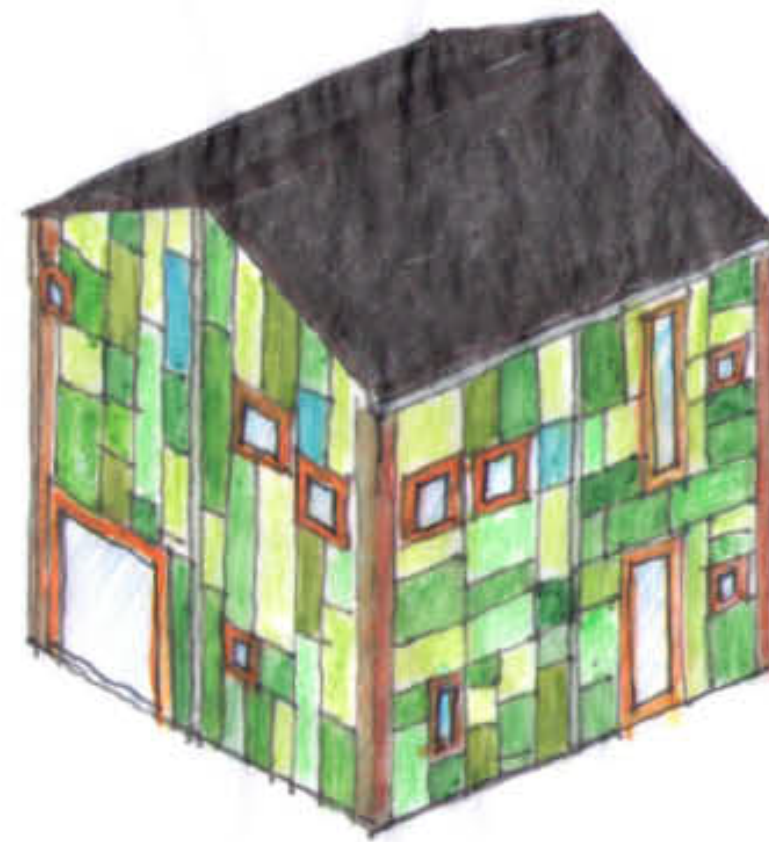




Udvendig beklædning med ubehandlet træ og malede vinduer



Udvendig beklædning med farvede plader



Boligerne kan samles i mindre grupper omkring en gade

helst, og den kan bruges som studiebolig, værksted, atelier, til midlertidige boligformål eller som begynderbolig for en lille familie med det første barn.

Atelierboligen kan opføres både som et selvstændigt hus, som anneks til en eksisterende bolig, som del af en bebyggelse eller i en ny udstykning som tæt lavt byggeri.

Atelierboligen kan leveres nøglefærdig eller i forskellige grader af færdiggørelse. Beboerne kan, efter eget valg og for at reducere prisen, selv at stå for spartling og maling eller yderligere aptering.

### Økonomi

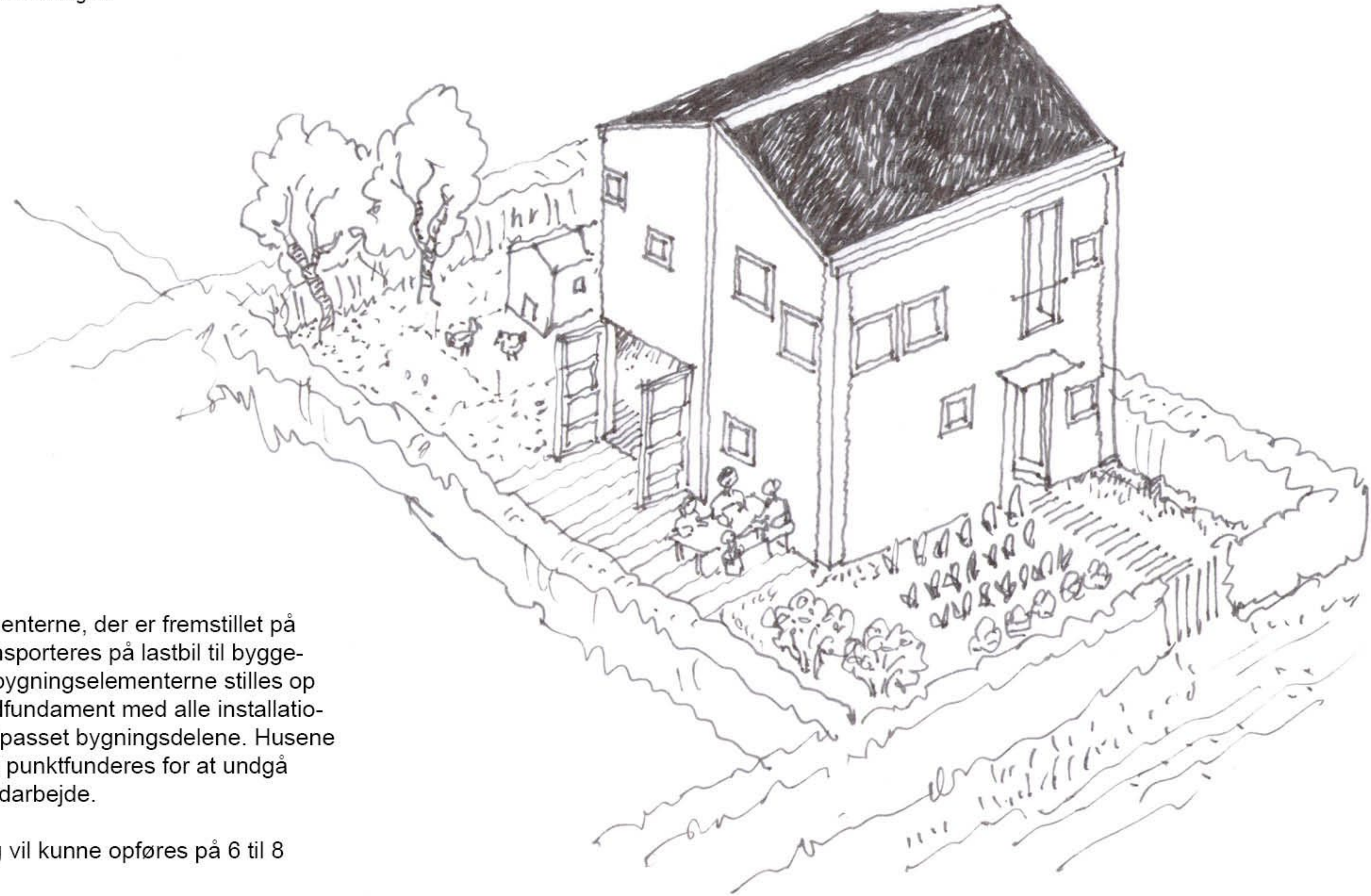
Atelierboligen kan i 2014-priser opføres for 375.000 kr. inkl moms. I denne pris indgår et færdigt hus med faste installationer og rådgivning.

Hertil kommer tilslutning, evt. byggemodning, myndighedsbehandling og grund.

### Indretning

Atelierboligen er optimeret inden for det begrænsede areal på 60 m<sup>2</sup>. I stueetagen er køkkenet placeret sammen med spiseplads,



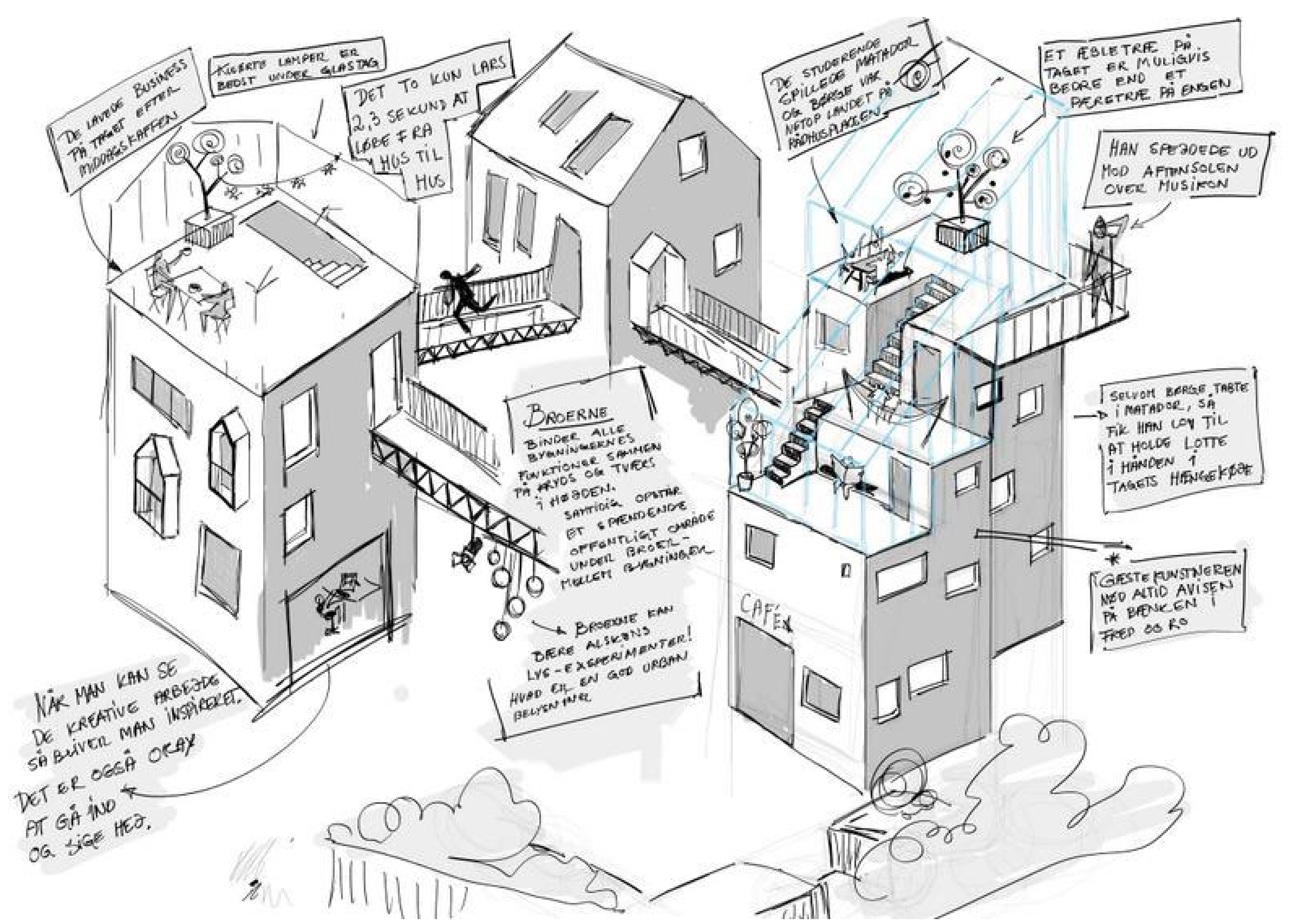


### Byggeri

Bygningselementerne, der er fremstillet på værksted, transporteres på lastbil til byggepladsen. Før bygningselementerne stilles op støbes et randfundament med alle installationer lagt ind, tilpasset bygningsdelene. Husene kan alternativt punktfunderes for at undgå fordyrende jordarbejde.

En atelierbolig vil kunne opføres på 6 til 8 uger.





DE LAVRER BUSINESS PÅ TAGET EFTER MIDDAGS KAFFEN

KIGRTE LAMPER ER BUDT UNDER GLASTAG

DET TO KUN LARS 2,3 SEKUND AT LØBE FRA HUS TIL HUS

DE STØBRENDE SPILLEDE MATADOR OG BARE VAR NETOP LAUDET PÅ PÅRUSPLADEN

ET RELETRE PÅ TAGET ER MULIGVIS BØRE END ET PERETRE PÅ ENGEN

HAN SPØJDE UD MOD AFTENSOLEN OVER MUSIKEN

**BROERNE**  
BINDER ALLE BYGNINGERNES FUNKTIONER SAMMEN PÅ NYDS OG TVÆRS I HØJDEN. SÅTIDIG OPSTÅR ET SPENDENDE OFFENTLIGT UDRÅDE UNDER BRØJLEN MELLEMLYGNINGEN

BRØJLEN KAN DERE ALSKENS LYS-EXPERIMENTER! HVAD ER EN GOD URBAN BELEVNING!

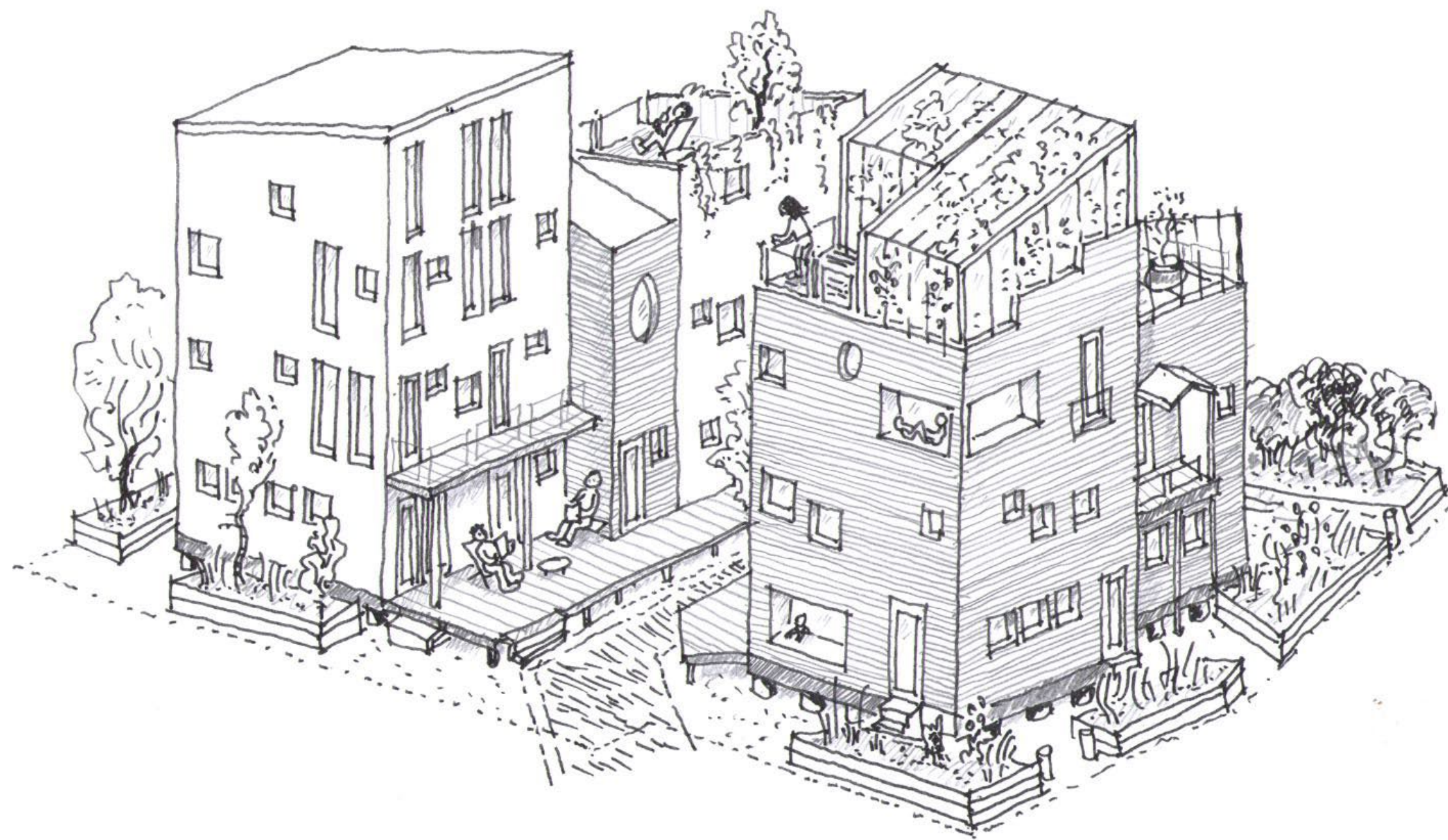
SELVOM BARE TABTE I MATADOR, SA FIK HAN LØN TIL AT HOLDE LOTTE I HÅNDEN I TAGETS HENGEKØB

\* GÆSTE KUNSTNEREN MED ALTID AVISEN PÅ BÆNKEN I FRED OG RO

NÅR MAN KAN SE DE KREATIVE ARBEJDE SÅ BLIVER MAN INSPIRERET. DET ER OGSÅ OKAY AT GÅ IND OG SIGE HEJ.

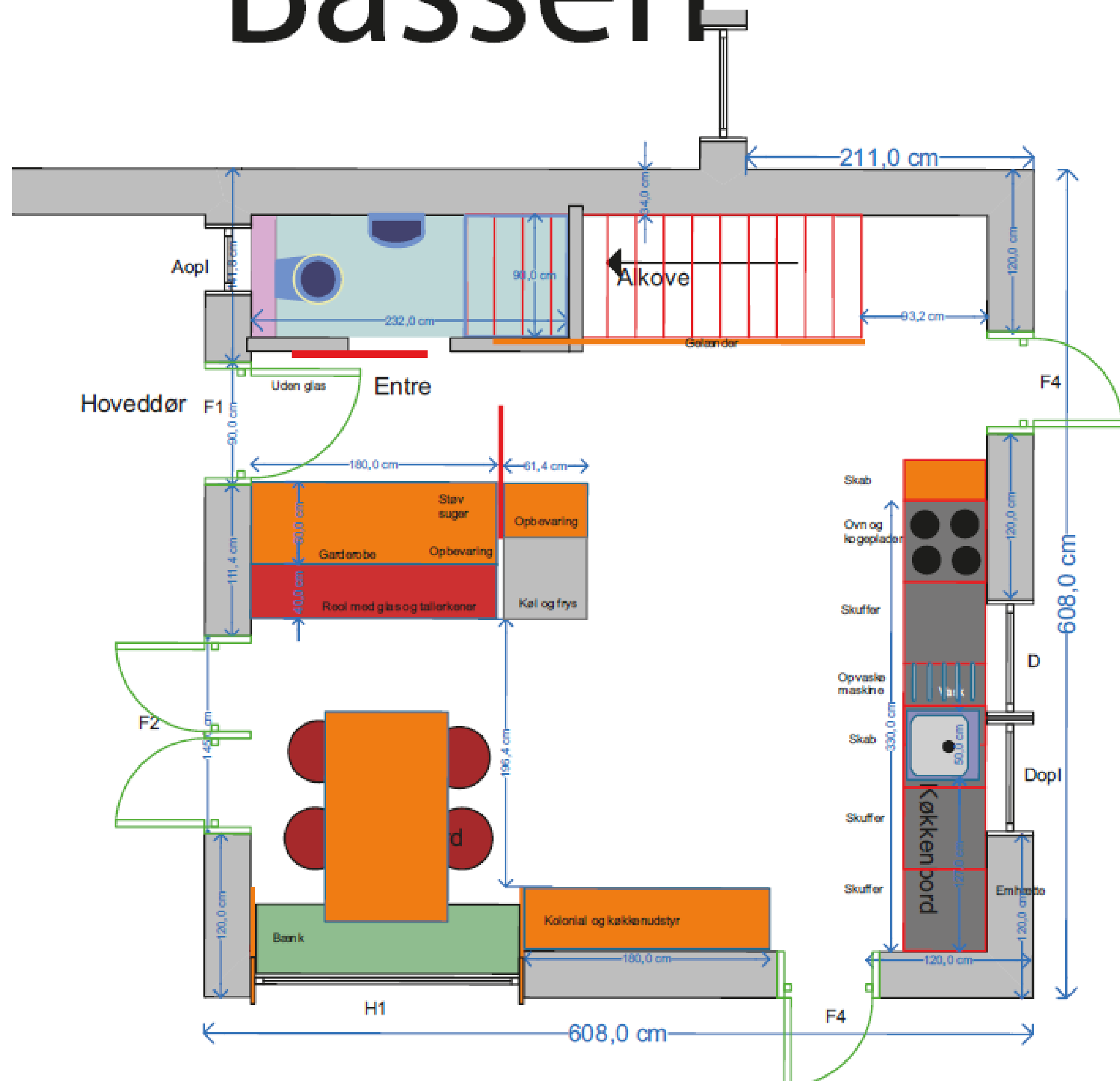
CAFÉ



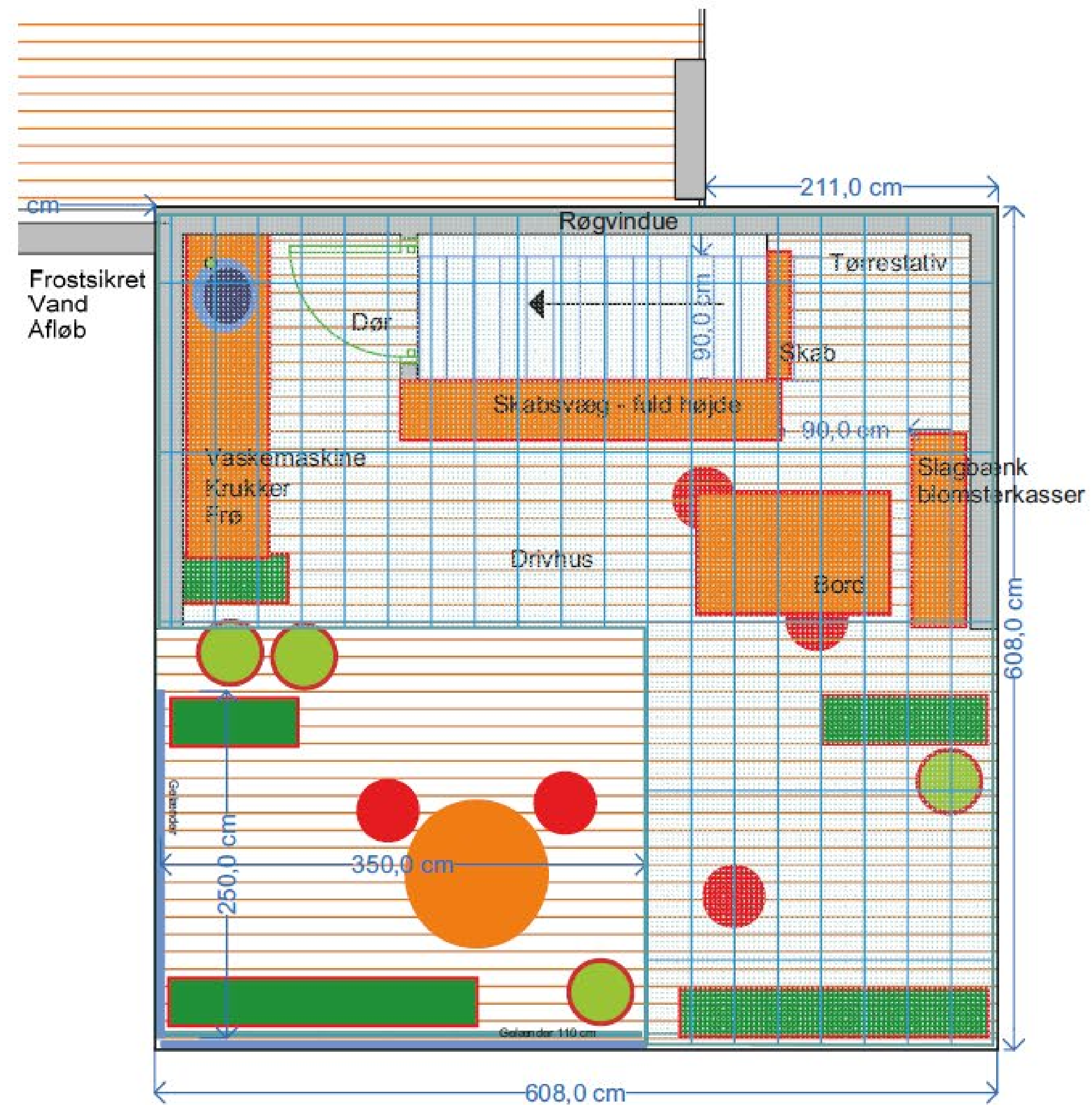
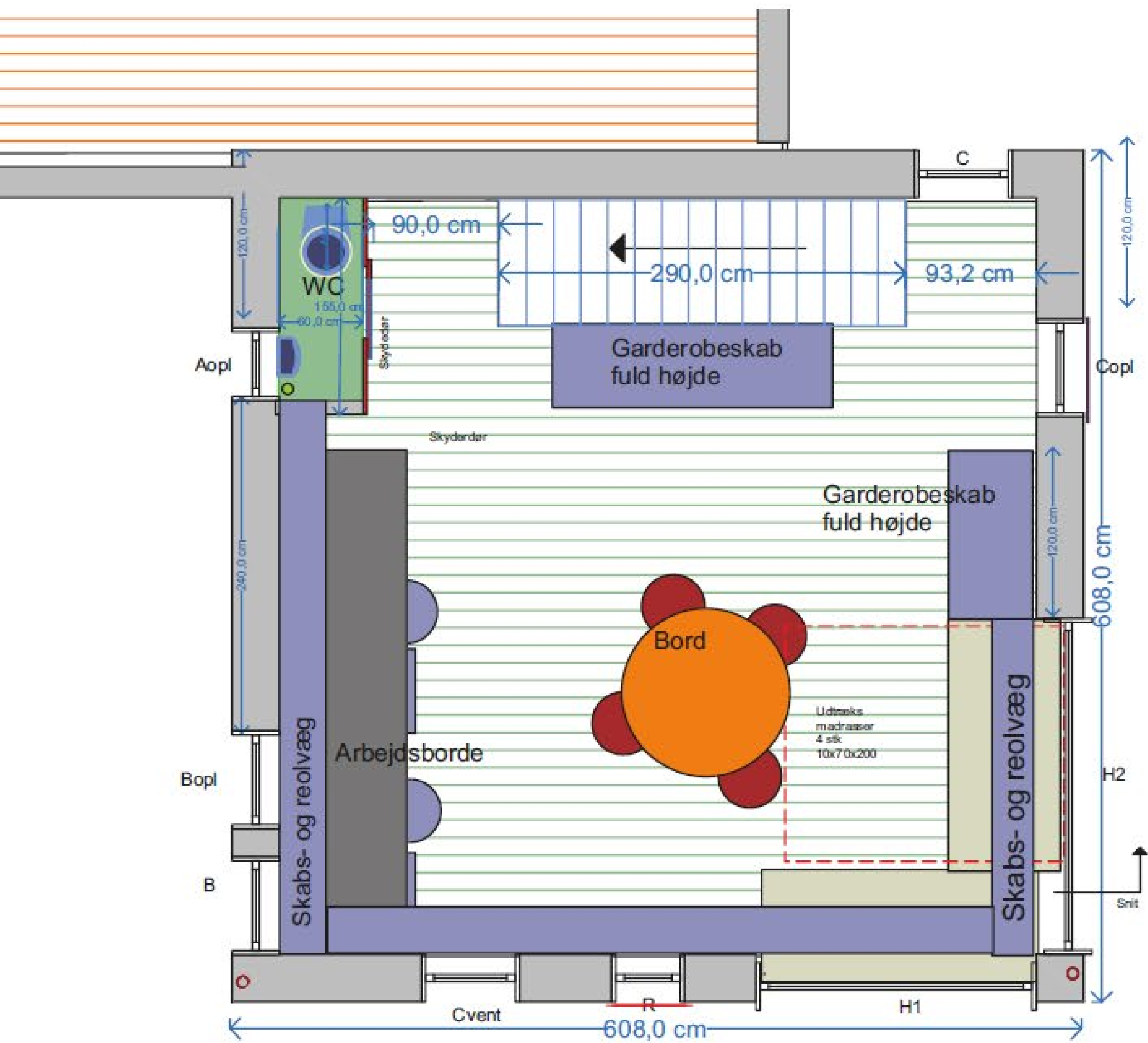




# Bassen















**17.30 – 18.00 Plenumøvelse**

**Lær hinanden at kende**



# Lær hinanden at kende!

**A**

Hvad motiverer dig som potentiel selvbygger?

**B**

Hvad drømmer du om at skabe i din bolig?

**C**

Hvilke ønsker har du til en byggeproces?

**D**

Hvad kan du bidrage med til et godt naboskab og fællesskab?



# Workshop kl 18.20-19.30

## Bord 1

Visionen for dit eget selvbyghus v. Iben Saxe, Cowi

## Bord 2

Design dit eget selvbyghus v. Anne Romme, KADK og Daniel Kragsskov

## Bord 3

Selvbygherrerollen v. Claus Davidsen, Nordiq Group og Helena Reumert, Foldshack

## Bord 4

Intro/spørgsmål til lokalplan og udbud (især for de nye) v. Anna Østerby, Roskilde Kommune  
*Se slides fra workshop 1 + slide 20 og frem i denne præsentation.*

**I vælger selv, hvor I går hen og hvor lang tid I bliver ved hver station.**





**19.30 – 19.55 Plenumøvelse**

**Vil du dele dine drømme?**



# Workshopforløbet

Workshop 1  
'Bliv selvbygger'  
4. marts



**På kunstsmedjen**

Workshop 2  
'Design dit  
selvbyghus'  
20. april



**I Hal 11**

Workshop 3  
'Udbud og  
netværk'  
8. juni



**I Hal 11**



# Vi arbejder videre med

- Lokalplanforslag
  - Terræn og koteplan for bebyggelsen, herunder byggemodning.
  - Færdiggørelse af udbudsmodel
  - Klargøring af udbudstidspunkt
  - Tilrettelæggelse af workshop 3
- 
- Feedback, input og spørgsmål kan sendes til [annaesterby@roskilde.dk](mailto:annaesterby@roskilde.dk)



# Udstilling om boliglaboratoriet er åbnet i Jernbanebyen i København

- Velux Fonden har sammen med en række samarbejdspartnere etableret et BoligVærksted, hvor der er opført en række testhuse med lavt CO2-aftryk ( 3 gange lavere end dansk standard).
- I et af husene etableres en udstilling om Boliglaboratoriets syv eksperimenter, herunder Urbant selvbyg.
- Udstilling og værksted indgår som en del af Københavns værtskab som Arkitekturhovedstad 2023.
- Åbningsevent for Boliglaboratoriets udstilling er den 9. maj, kl 16-18. Læs mere og tilmeld jer her: <https://realdania.dk/vaer-med/arrangementer/2023/formidling/boliglaboratorium-udstilling>
- Der afholdes også et selvbyg arrangement i udstillingen den 26. maj, kl 16-18. TBA.



Boliglaboratorium udstiller i 'Living Places' i Jernbanebyen, der er udviklet af VELUX, EFFEKT og MOE.  
Visualisering: EFFEKT





# Et indblik i lokalplanarbejdet



# Lokalplan – og proces for udarbejdelse

- Der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, Lokalplan 722, for Hal 12-kvarteret.

Denne kommer forventeligt til at indeholde bestemmelser for:

- Selvbyg
  - Hal 12 skatehal
  - Boligbebyggelse
  - Erhvervsbebyggelse
  - Hal 11-byrum og den grønne puls
- Lokalplanen forventes tæt på endeligt vedtaget ifm. salg af etape 1 til selvbyg.
  - I det følgende præsenteres et overblik over den del af lokalplanen, der vil vedrøre selvbyg. For §6 er der uddybende bestemmelser med. For de øvrige §§'er er det under udarbejdelse. Alle bestemmelser er i udkast og proces.



## §1 Formål

- Der skal gives plads til selvbyggere
- Der opføres en varieret og levende bebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet
- Bebyggelse skal fremtræde med sit eget arkitektoniske udtryk og tydelige identitet

## §2 Område og zonestatus

- Afgrænsning af lokalplanområde
- Lokalplanområdet ligger i byzone

## §3 Anvendelse

- Må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesfunktioner



## §4 Udstykning

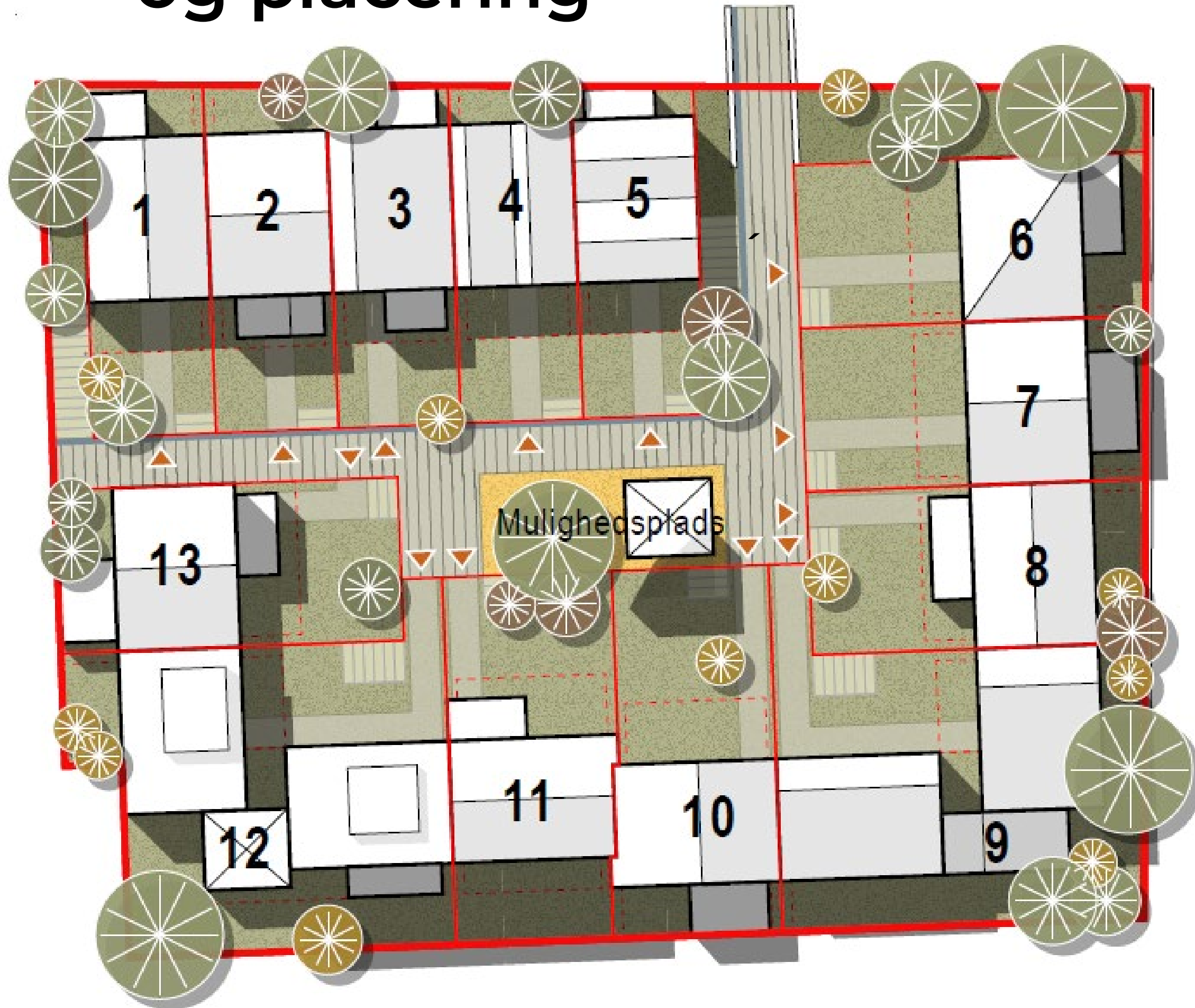
- Udstykning af individuelle parceller som vist på udstykningsplan kortbilag x

## §5 Vej- og parkeringsforhold

- Vejadgang til lokalplanområde
- Cykel- og bilparkering
  - 4 cykler pr. bolig. ca. 50% løses i fællesarealerne og ca. 50 % løses på egen grund.
  - Parkering løses i p-hus i Hal 12 samt på terræn ved Hal 11 byrum.
- Stier, beplantning og belysning langs vej



## §6 Byggeriets omfang og placering



Byggefelt nord

	Byggeret	Grundstørrelse/ Min. friareal	Etager/ Højde	Type
1	96+24m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup> / 27m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
2	96+24m <sup>2</sup>	102m <sup>2</sup> / 30m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
3	96+24m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> / 29m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
4	96+24m <sup>2</sup>	98m <sup>2</sup> / 29m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
5	96+24m <sup>2</sup>	97m <sup>2</sup> / 27m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
6	120+30m <sup>2</sup>	137m <sup>2</sup> / 45m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg
7	120+30m <sup>2</sup>	134m <sup>2</sup> / 46m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg
8	120+30m <sup>2</sup>	132m <sup>2</sup> / 46m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**
9	264+61m <sup>2</sup>	252m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup>	3½ etg. / 10-13m	Fællesbyg*
10	144+31m <sup>2</sup>	142m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**
11	144+31m <sup>2</sup>	146m <sup>2</sup> / 44m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**
12	264+61m <sup>2</sup>	261m <sup>2</sup> / 47m <sup>2</sup>	3½ etg. / 10-13m	Fællesbyg*
13	120+30m <sup>2</sup>	134m <sup>2</sup> / 43m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**

\* Kan bebygges af 2 selvbyggere med en delt matrikel

\*\* Kan lægges sammen med tilstødende fællesbyg matrikel

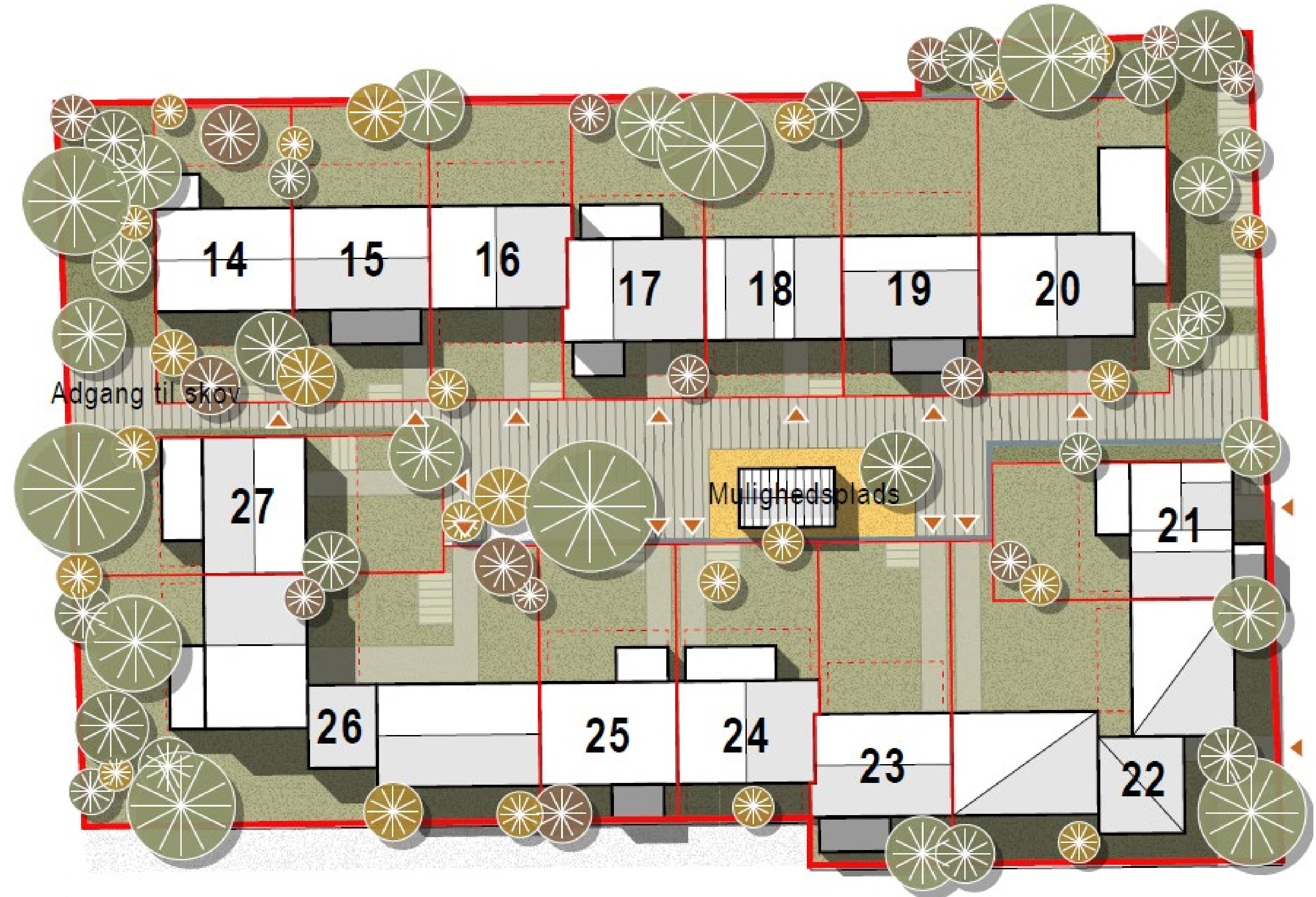




Byggeret	Grundstørrelse/ Min. friareal	Etager/ Højde	Type	
14	96+24m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 56m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
15	96+24m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 58m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
16	96+24m <sup>2</sup>	139m <sup>2</sup> / 59m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
17	96+24m <sup>2</sup>	137m <sup>2</sup> / 57m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
18	96+24m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 58m <sup>2</sup>	2 etg. / 7-8m	Selvbyg
19	96+24m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 58m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg
20	120+30m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup> / 81m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg
21	120+30m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup> / 41m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**
22	264+61m <sup>2</sup>	298m <sup>2</sup> / 65m <sup>2</sup>	3½ etg. / 10-13m	Fællesbyg*
23	144+31m <sup>2</sup>	149m <sup>2</sup> / 57m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**
24	144+31m <sup>2</sup>	131m <sup>2</sup> / 44m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg
25	144+31m <sup>2</sup>	128m <sup>2</sup> / 43m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**
26	288+62m <sup>2</sup>	397m <sup>2</sup> / 78m <sup>2</sup>	3½ etg. / 10-13m	Fællesbyg*
27	120+30m <sup>2</sup>	173m <sup>2</sup> / 41m <sup>2</sup>	3 etg. / 10-11m	Selvbyg**

\* Kan bebygges af 2 selvbyggere med en delt matrikel

\*\* Kan lægges sammen med tilstødende fællesbygmatrikel



Byggefelt syd



## §6 Byggeriets omfang og placering

Udregning af etagemeter:

- Gulvareal er det, der definerer udregning af boligareal. Det vil sige dobbelt høje rum tæller ikke dobbelt
- En åben tagterrasse tæller ikke med i etagemeterne. Tæller som friareal.
- En overdækket tagterrasse tæller med som udgangspunkt med i etagemeterne.



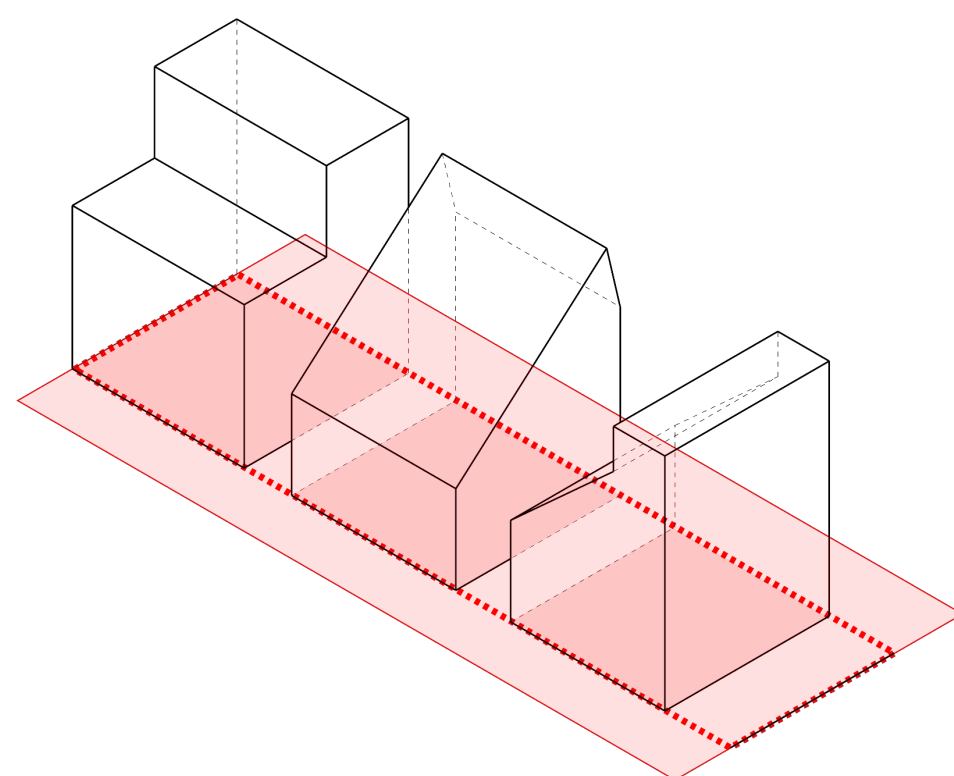
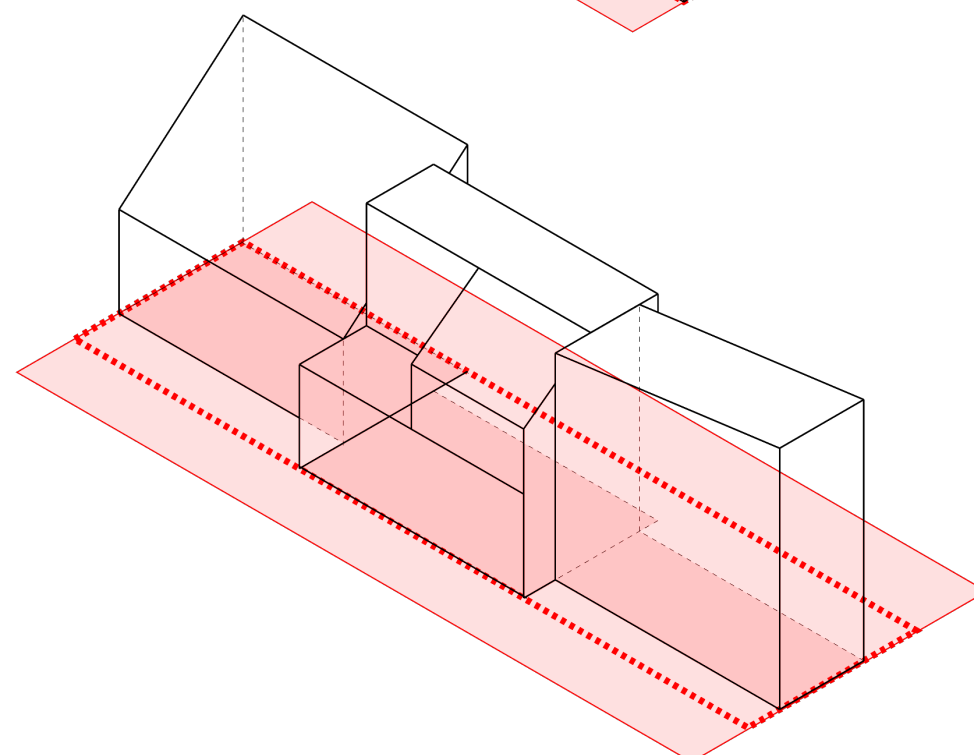
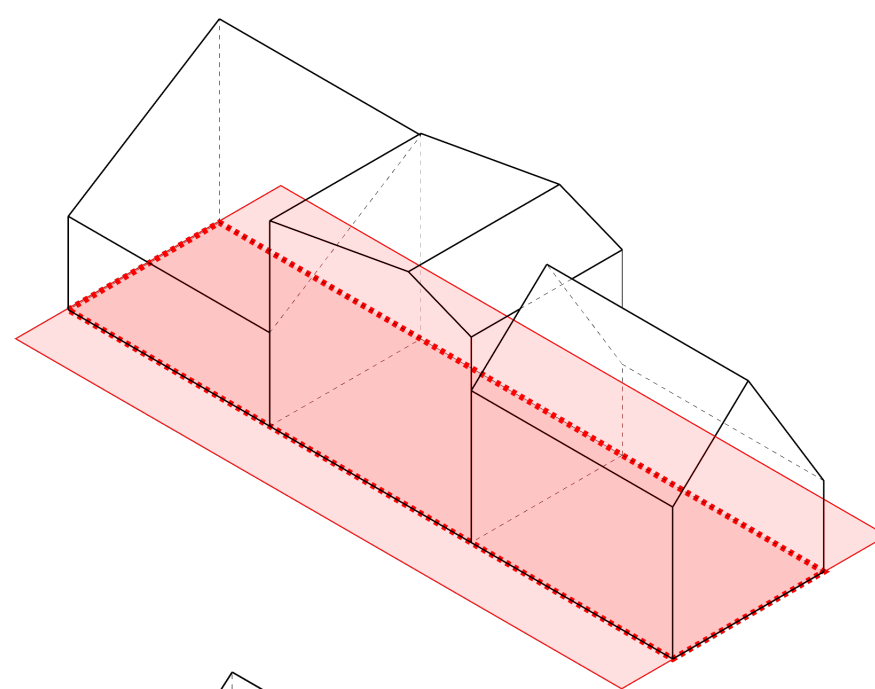
# §6 Byggeriets omfang og placering

Inden for byggefeltet skal der bygges frem til en primær facadelinje samt til skel med nabomatrikel.

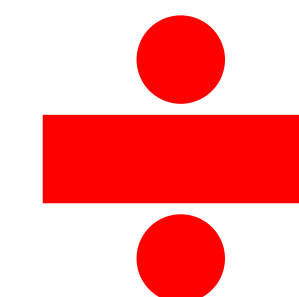
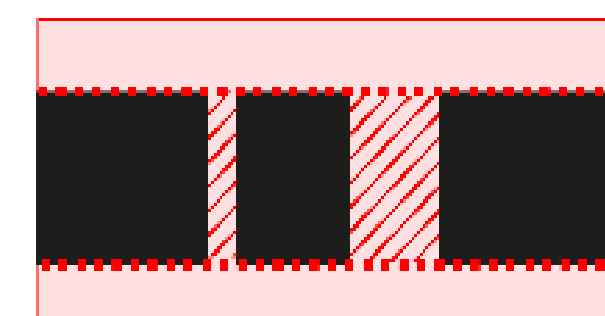
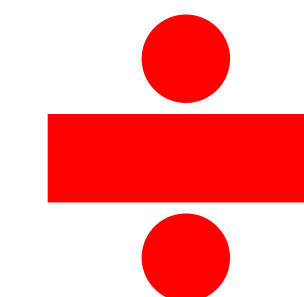
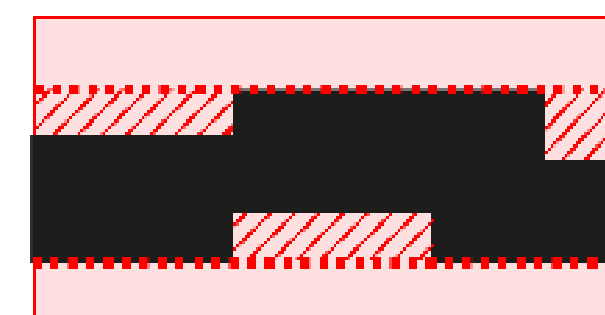
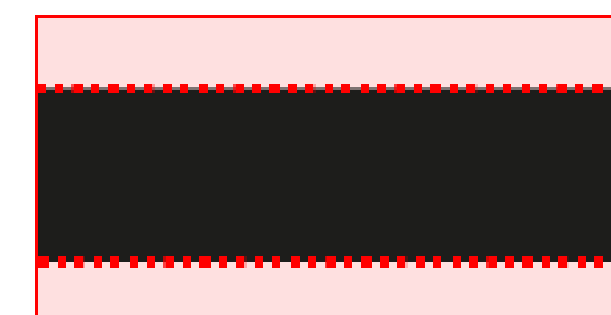
 Byggefelt

 Primær facadelinje

Eksempel:



Plantegning med byggefelt

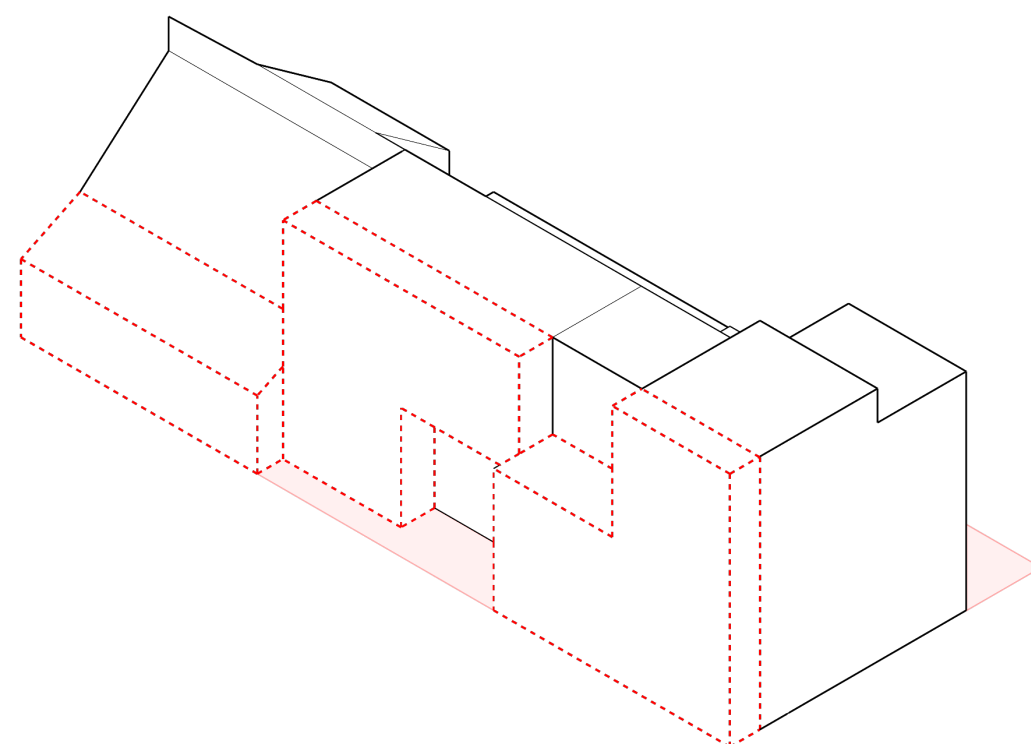
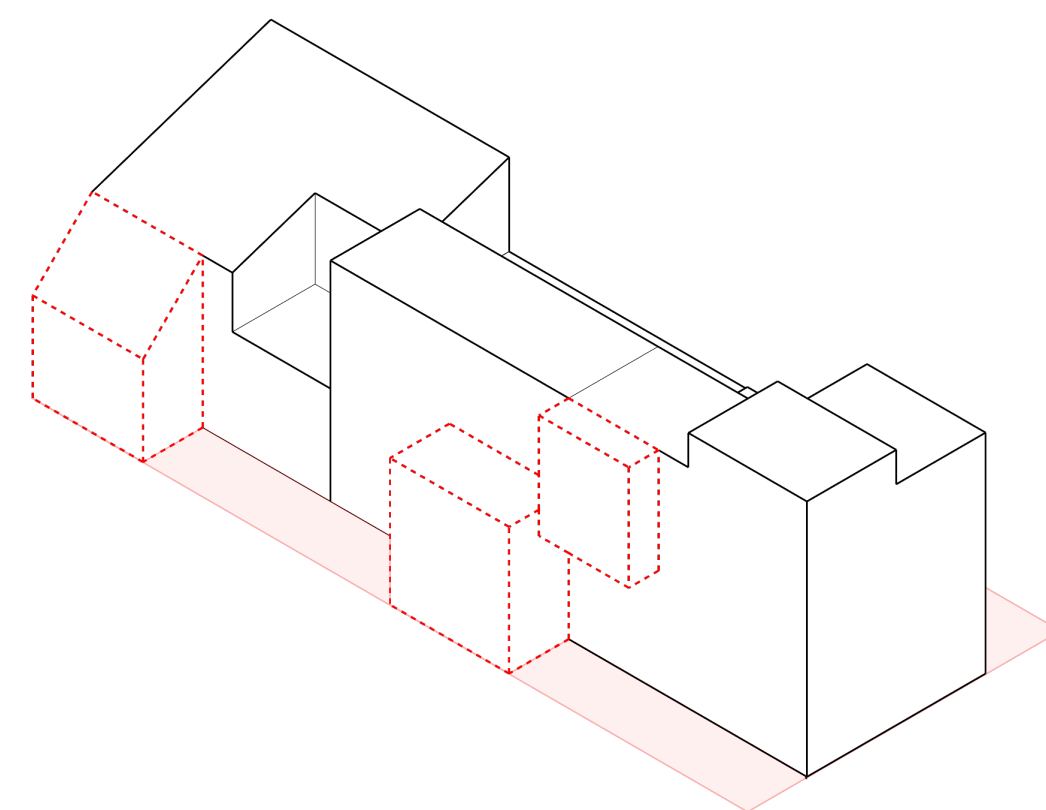


## §6 Byggeriets omfang og placering

### Påbygninger:

- Må bryde det primære facadeplan
- Skal holdes inden for byggefeltet
- Må samlet udgøre op til 50% af boligens facadeareal på hver side.
- Der må etableres altaner inden for byggefeltets zone.

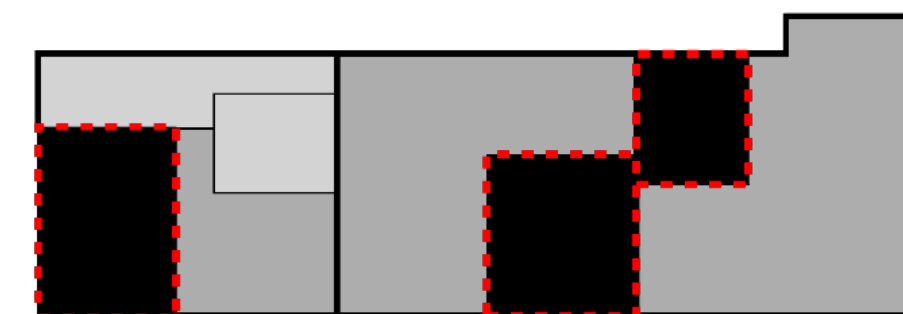
### Eksempel:



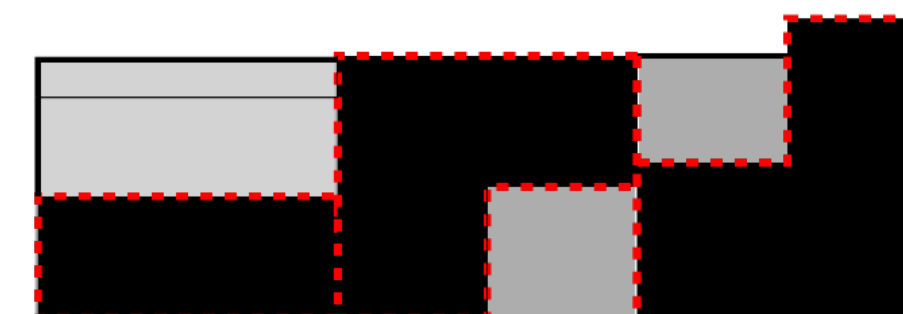
 Byggefelt

 Påbygning

Facadeopstalt (forfra)



Facadeopstalt (forfra)





# §6 Byggeriets omfang og placering

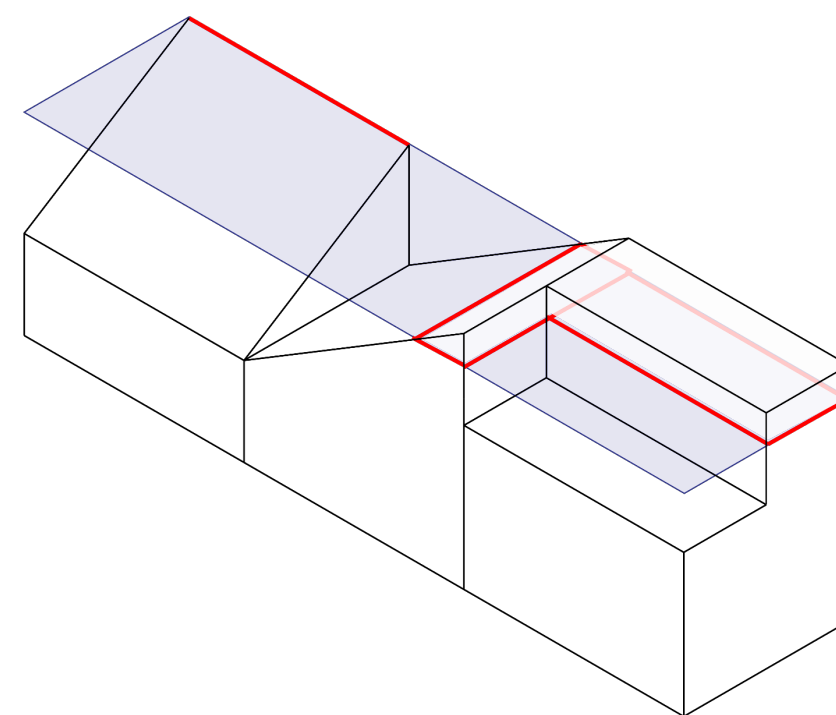
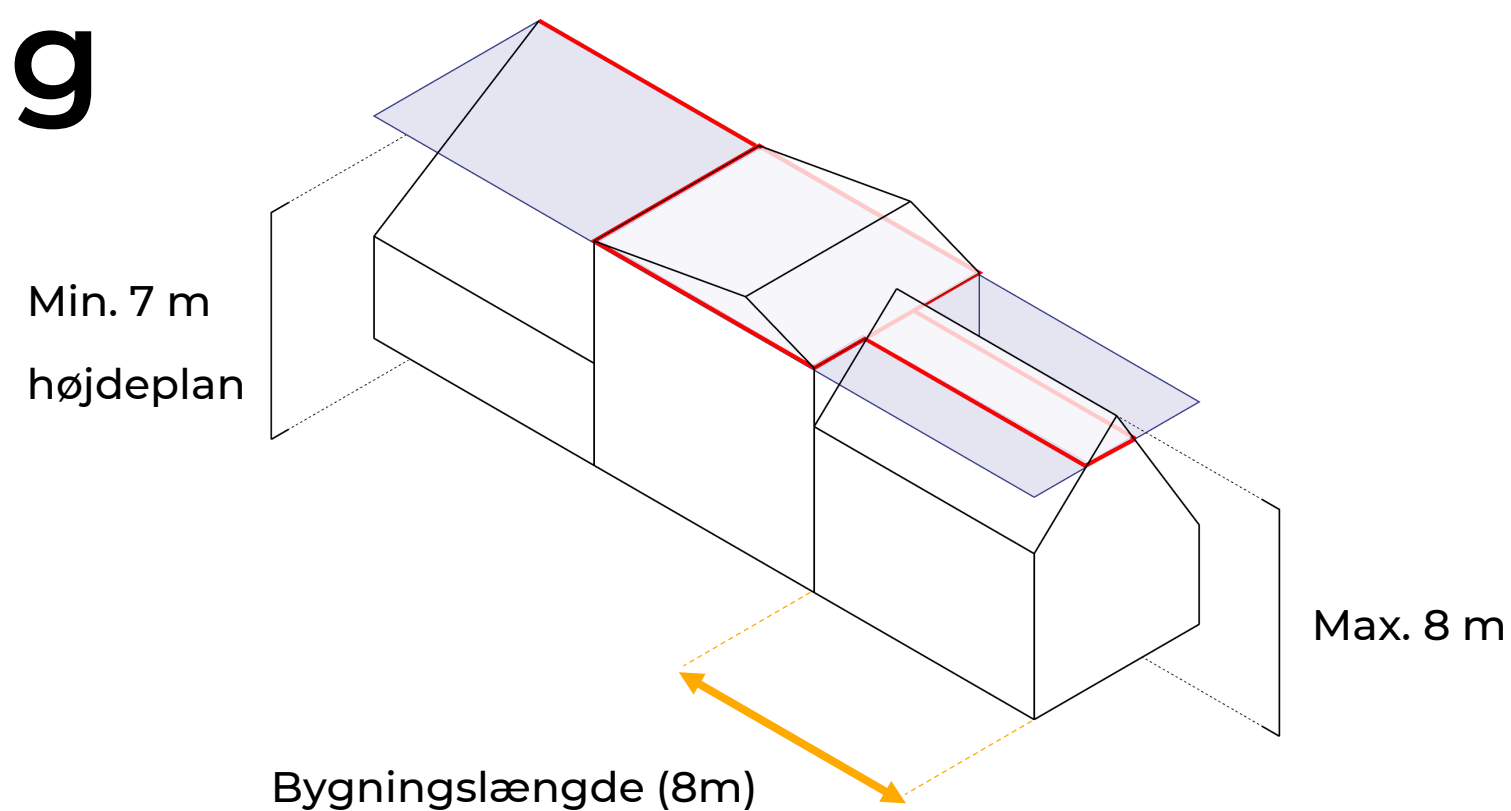
Bygningskroppen skal ramme et højdeplan i en ubrudt linje i bygningens fulde længde på hhv. 7 og 10 meter.

For alle byggefelter er der også fastlagt en maximumshøjde på hhv. 8 og 11 meter. Vi overvejer om den skal være højere end den pt. er sat til.

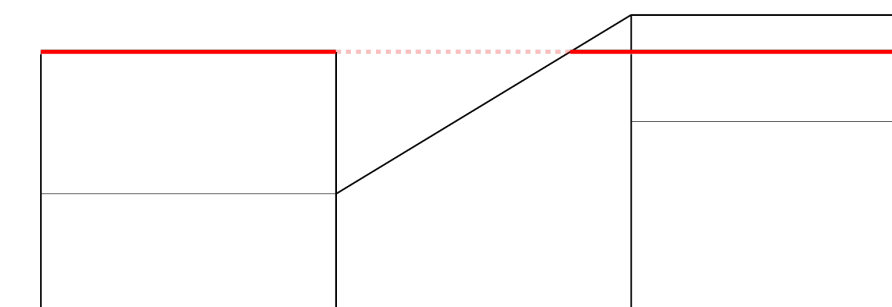
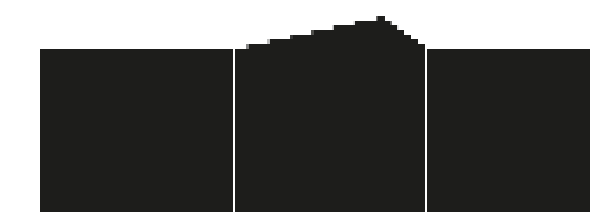
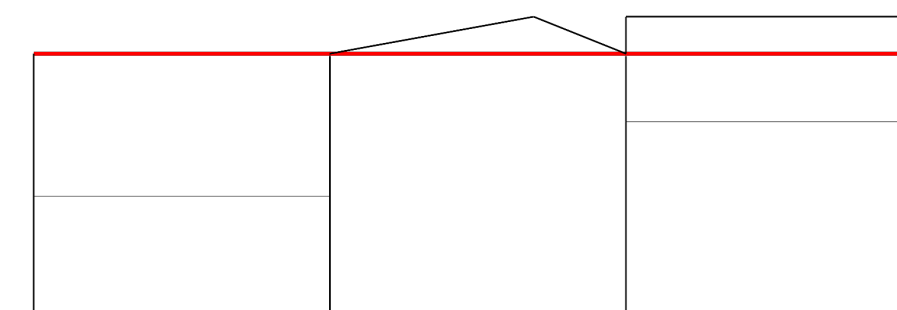
 Højdeplan

 Skæring på højdegrænseplan

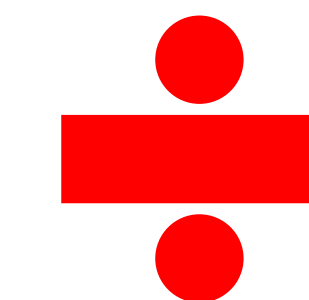
## Eksempel:



Facadeopstalt (forfra)



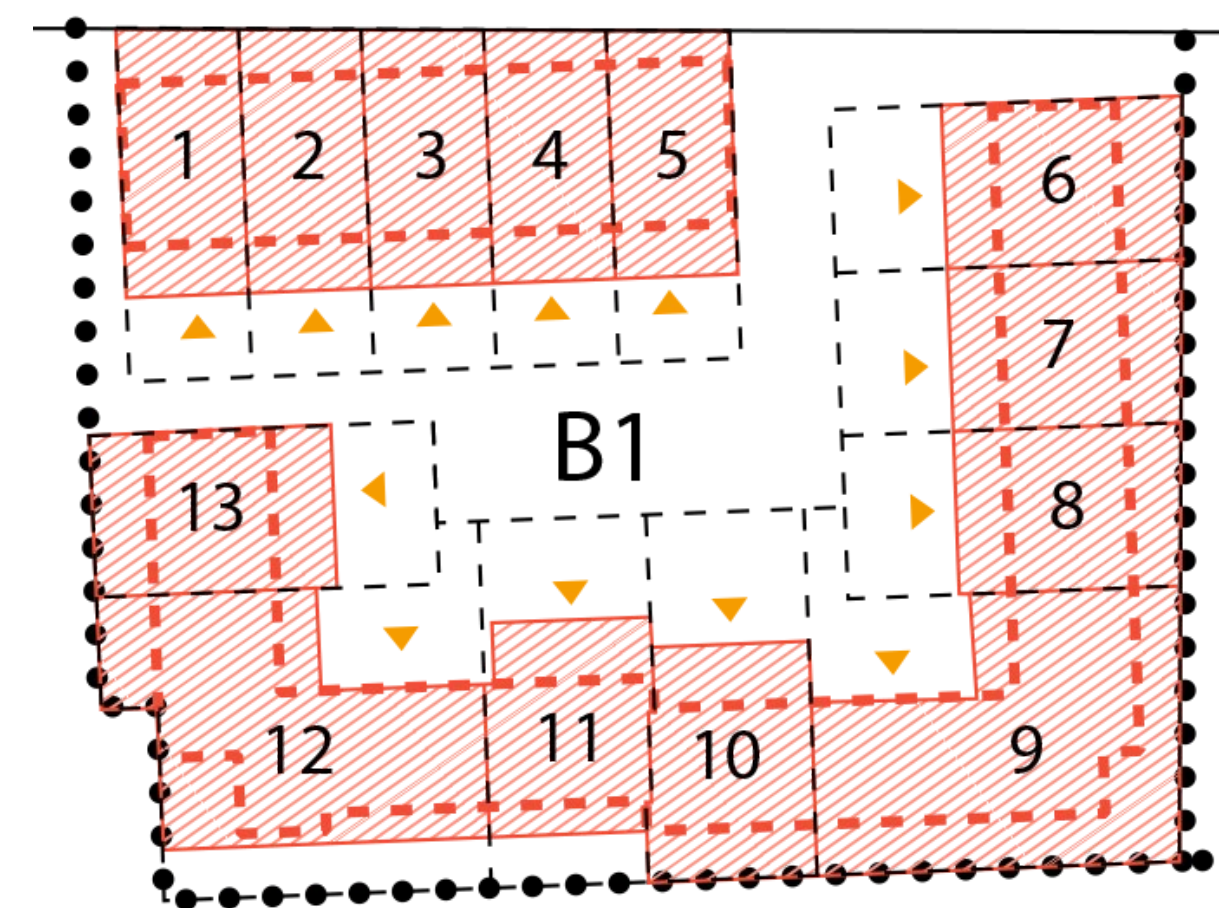
Andre Facademuligheder (opstalt fra siden)



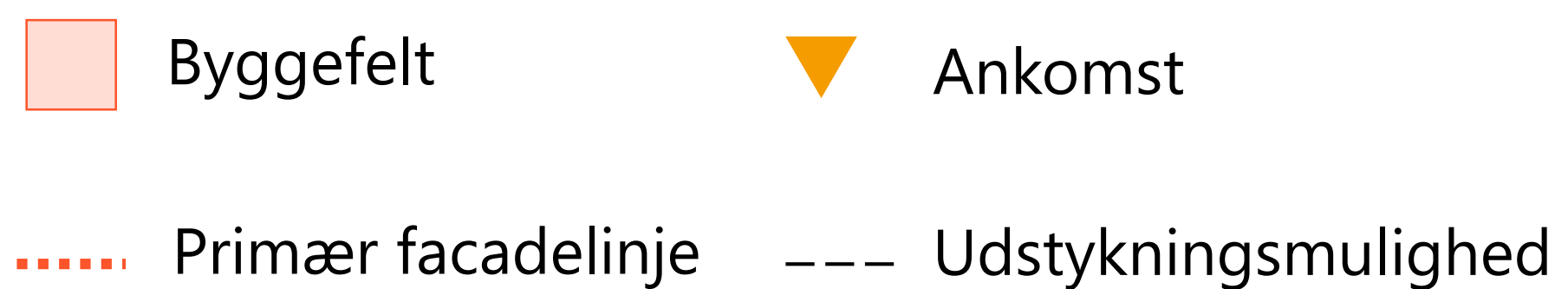
Udsnit af kortbilag 6:

## §6 Byggeriets omfang og placering

- Byggefelt 1-13 i det nordlige delområde, B1
- Adgang skal se fra den indre gårdrum med undtagelse af to matrikler i byggefelt syd



Byggefelt nord

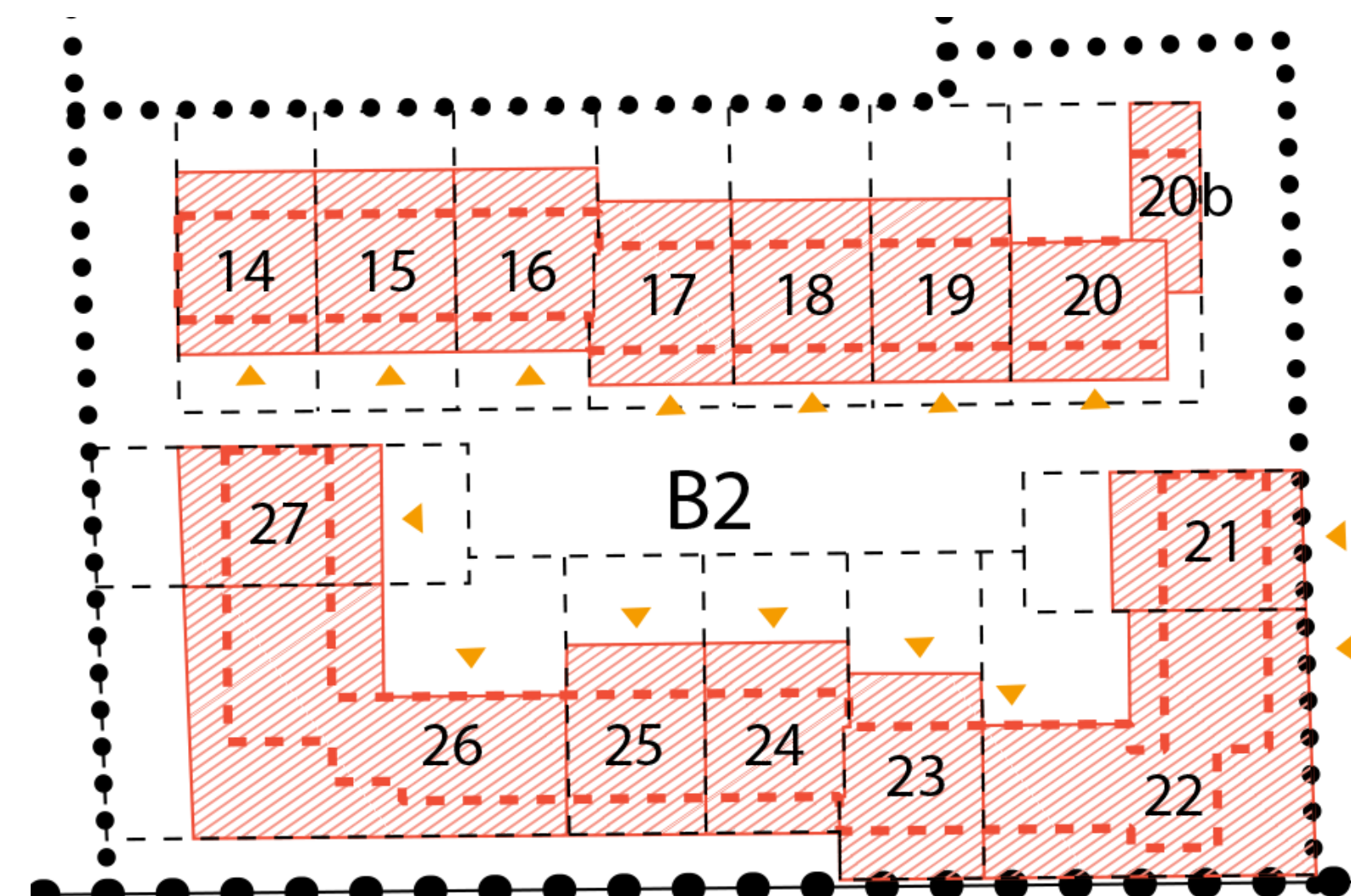




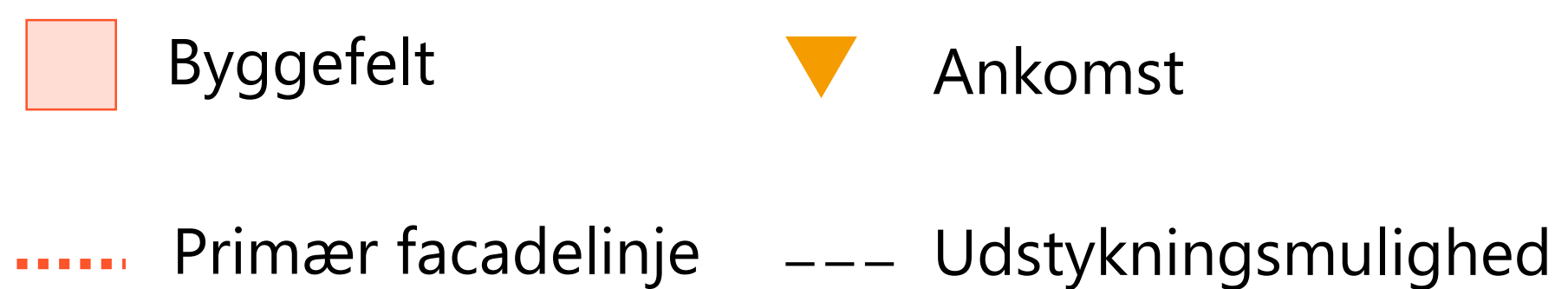
## Udsnit af kortbilag 6:

# §6 Byggeriets omfang og placering

- Byggefelt 14-27 i det sydlige delområde, B2
- Adgang skal se fra den indre gårdrum med undtagelse af to matrikler i byggefelt syd på nær ved byggefelt 21 og 22



Byggefelt syd





## §7 – Ydre fremtræden

- Som udgangspunkt frie rammer, da udbudsprocessen er den primære kvalitetsstyring af arkitekturen

Find gerne inspiration i selvbygbogen:

[www.roskilde.dk/selvbyg](http://www.roskilde.dk/selvbyg)





## §8 Ubebyggede arealer

- Etablering af fælles gårdrum som mulighed for forbindelse og ophold
- Sekundær bebyggelse skal integreres i bygningen
- Befæstelsesgrad i private haver
- Reguleringer for opsættelse af hegn
- Terrænregulering
- Belysning

## §9 Renovation og særlige miljøhensyn

- Affaldshåndtering
- Støjafskærmning
  - I facader mod syd
  - Tagterrasser, særligt hvis de etableres på fladt tag:
    - Højere værn
    - Fuld overdækning ala Jan Bille
- Regnvandshåndtering





## §10 Grundejerforening

- Som forudsætning for ibrugtagning skal en fælles grundejerforening for hvert område (syd/nord) være stiftet
- Grundejerforeningen skal repræsenteres som en del i Musicons bydelsforening – der har ansvaret for Musicons samlede drift og vedligehold, herunder forventeligt belysning, vedligehold af veje, snerydning.
- Grundejerforeningerne har som minimum ansvar for drift og vedligehold af fællesarealerne i selvbygområdet, herunder regnvandsrender.







## §11 - 14 Aflysninger

- Aflysning af tidligere lokalplan
- Servitutter

## §12 Forudsætning for ibrugtagning