



ROSKILDE  
KOMMUNE

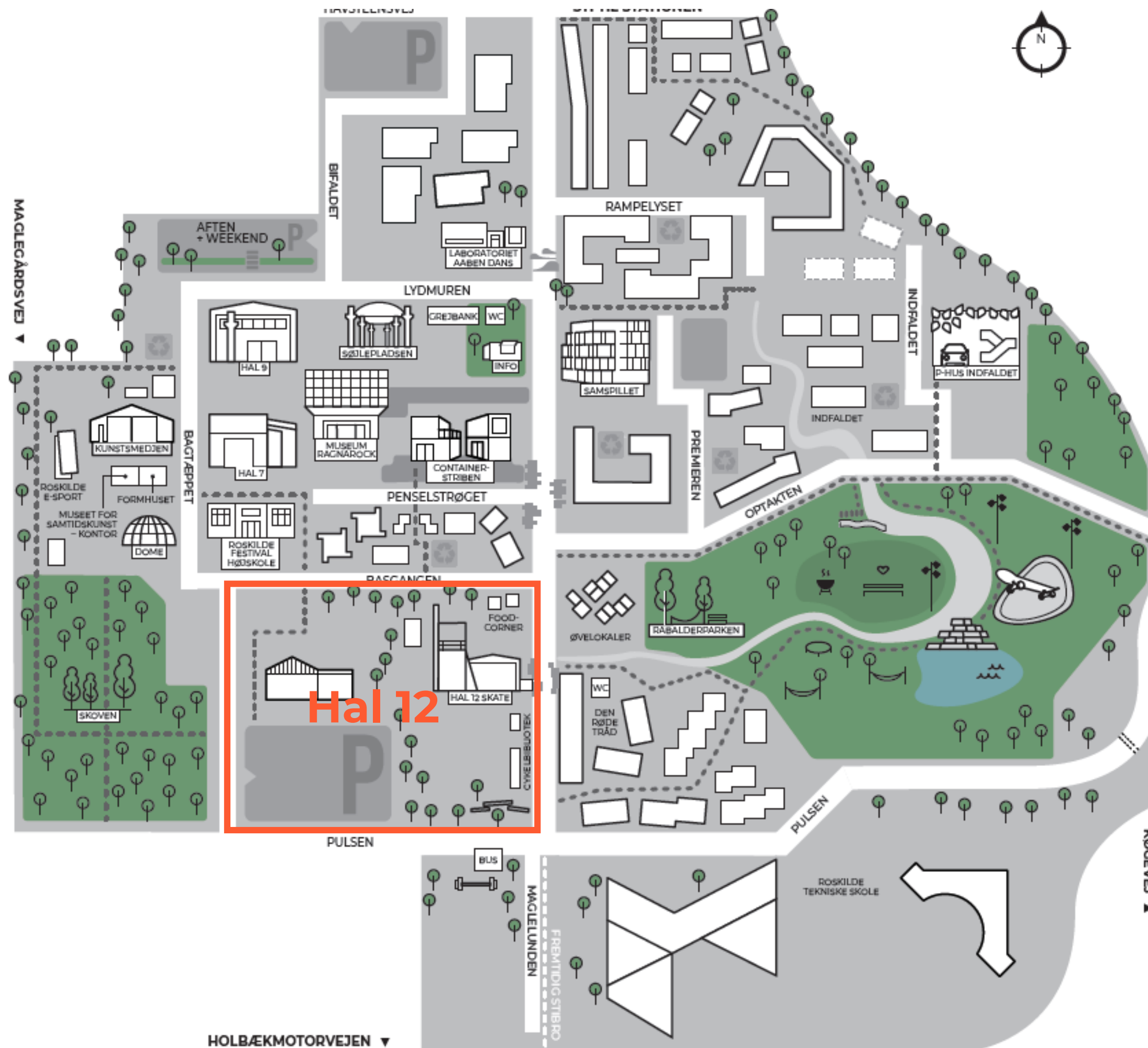
Roskilde Kommune

#ALLE TIDERS ROSKILDE

# Urbant selvbygg på Musicon

Workshop 3 – opsamling og næste skridt

# Hal 12-kvarteret på Musicon



# Program

- |               |   |
|---------------|---|
| 17.00 – 17.05 | Velkomst og intro til program v. Iben                   |
| 17.05 – 17.15 | Plenum opvarmning – fortæl om jeres lørdag v. Iben      |
| 17.15 – 17.45 | Præsentation af udbudsrammer og –proces inkl. spørgsmål |
| 17.45 – 18.05 | Præsentation af lokalplan inkl. spørgsmål               |
| 18.05 – 18.30 | Sandwich  |
| 18.30 – 19.00 | Øvelse: Klar-parat-selvbygger                           |
| 19.00 – 19.15 | Opsamling i plenum                                      |
| 19.15 – 19.30 | Tak for i dag og videre proces                          |

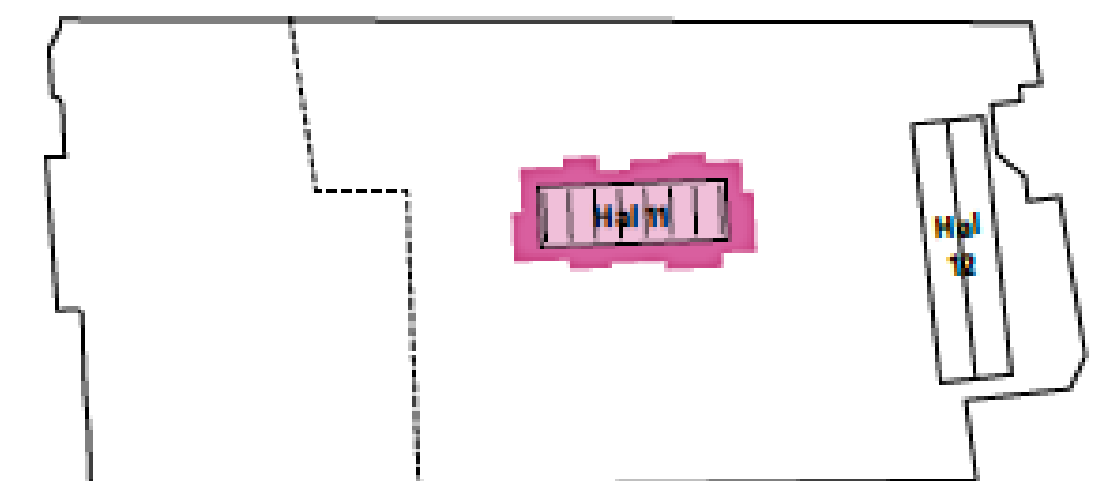
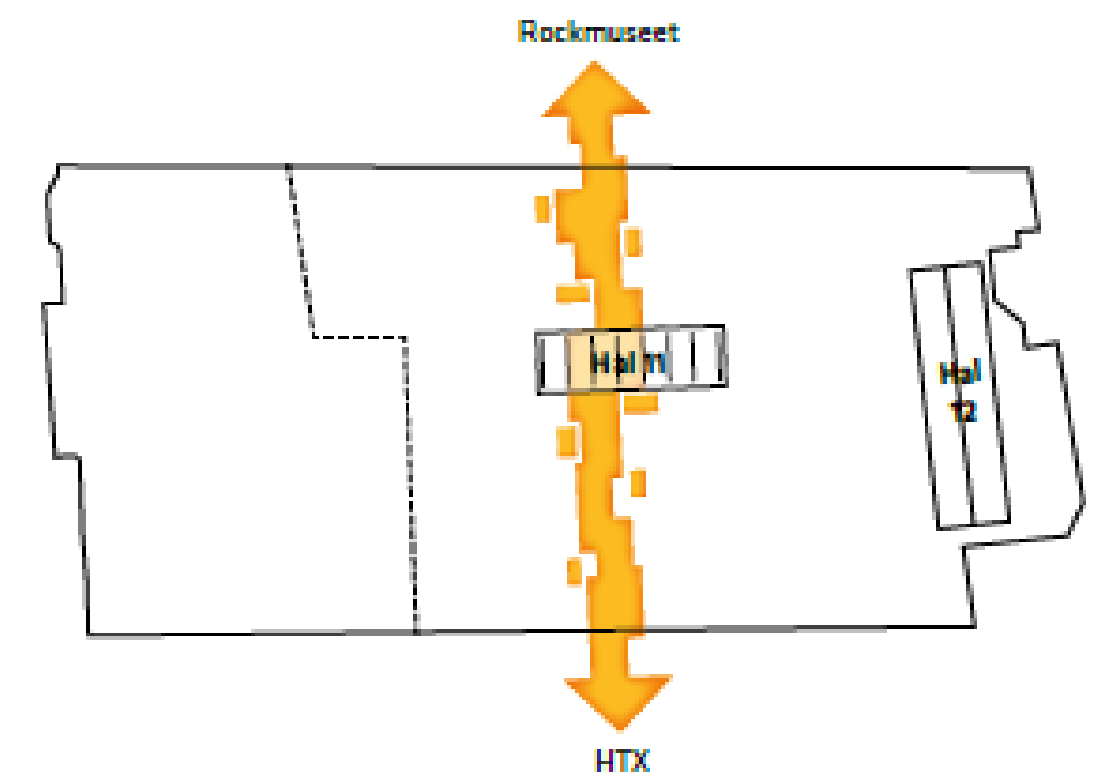
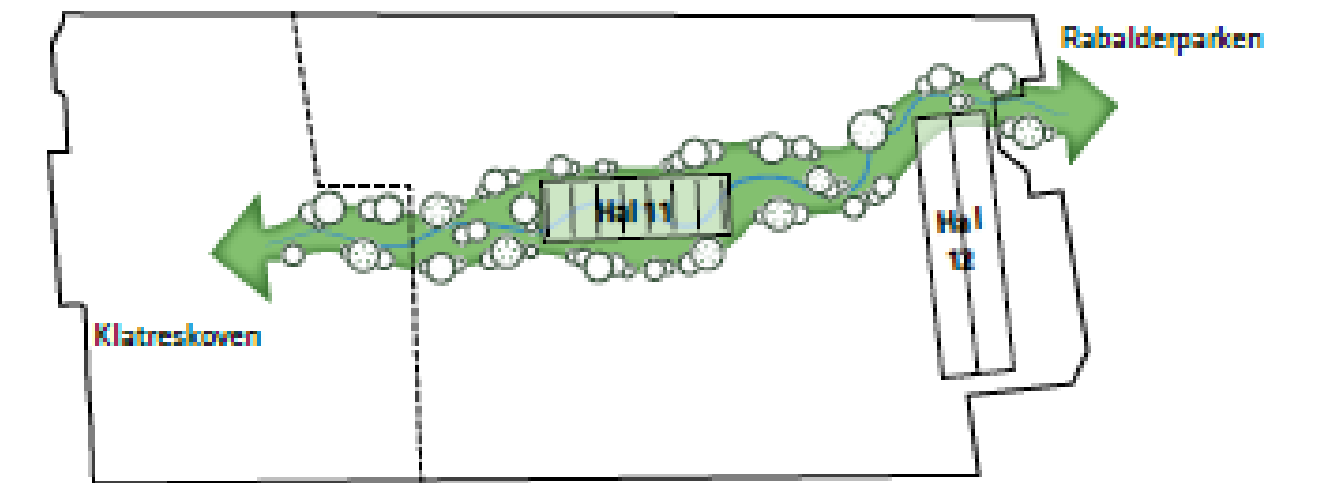
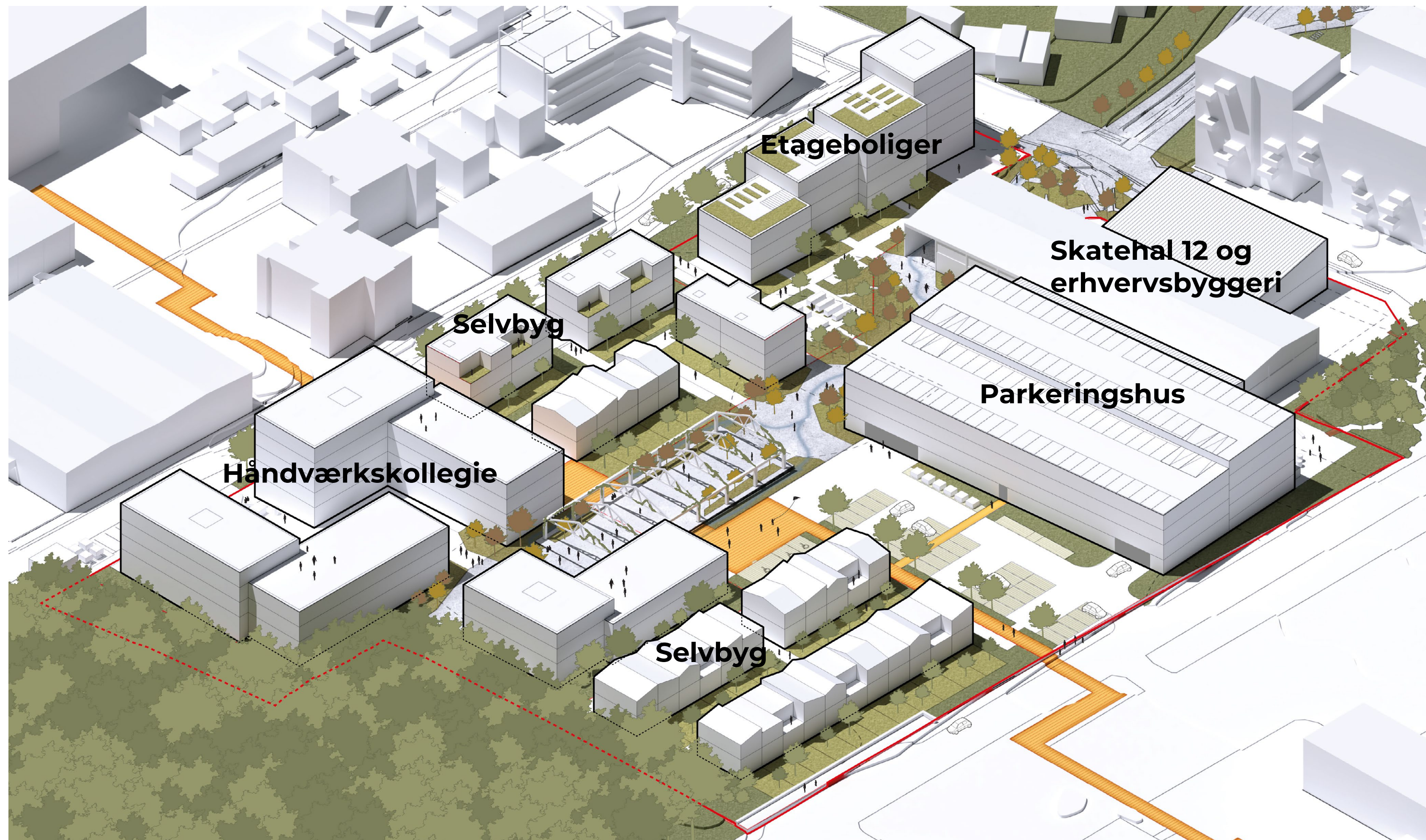
# Grundene

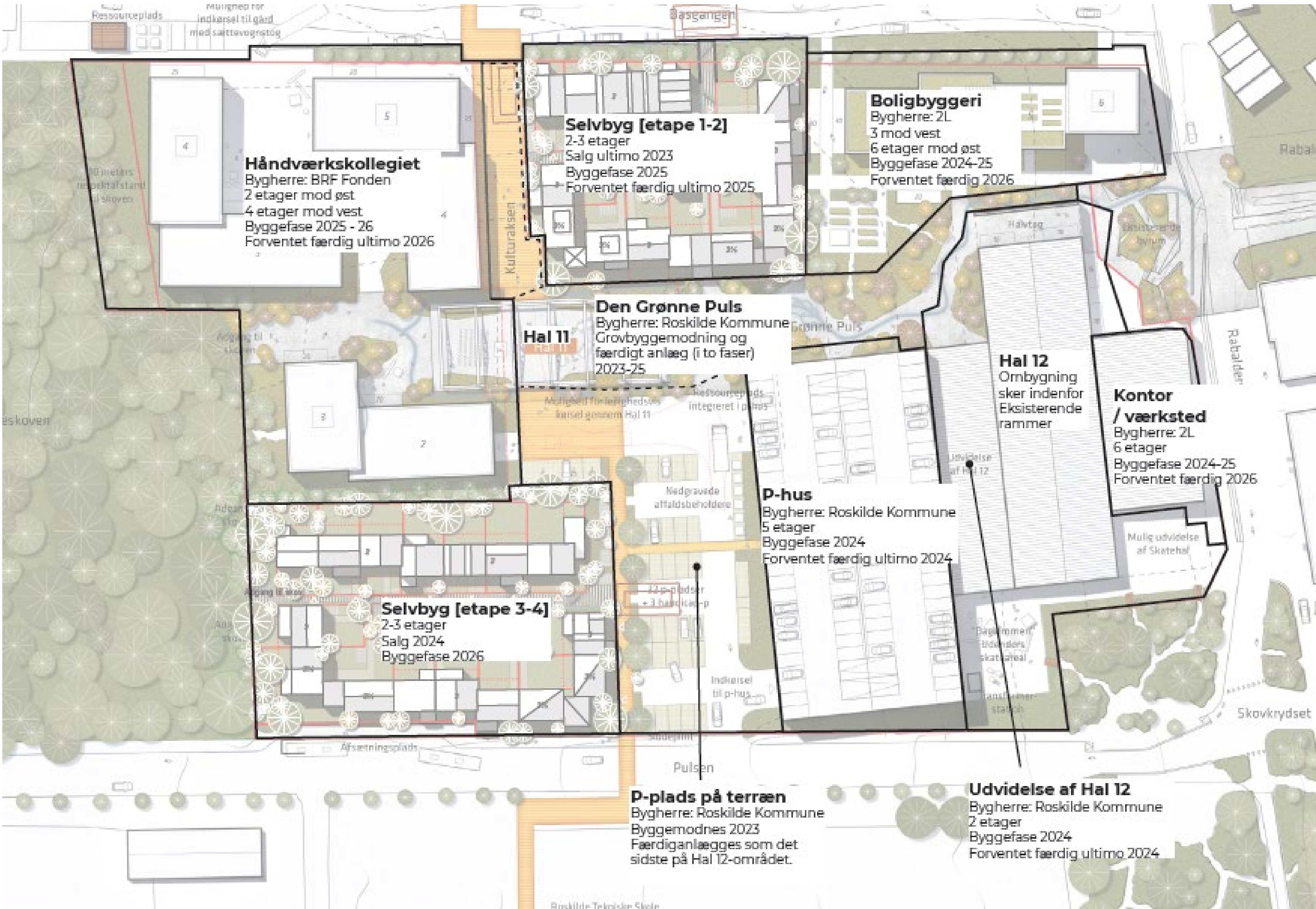
- 27 grunde
- Mulighed for 31 rækkehuse
- Mulighed for, at 4 af grundene i stedet udnyttes til at opføre 4 mindre etageejendomme





# Et levende og blandet Hal 12-kvarter med kultur og natur







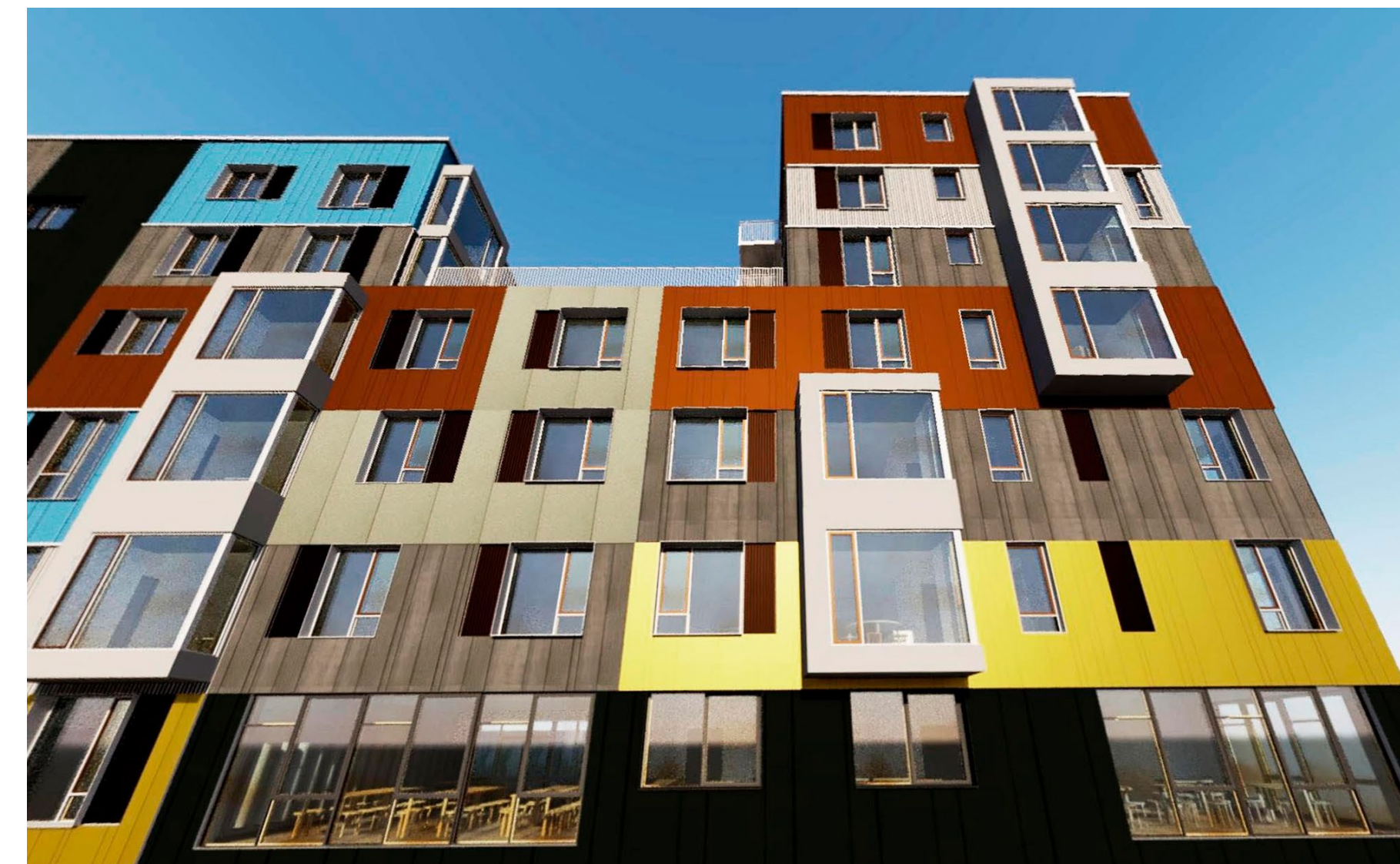
ROSKILDE  
KOMMUNE

# Eksempler på selvbyg





# Eksempler på fællesbyg





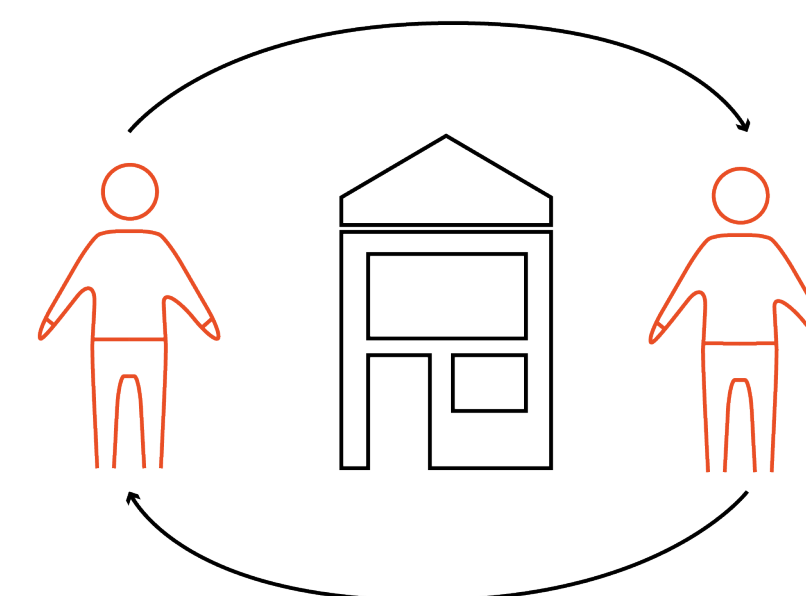
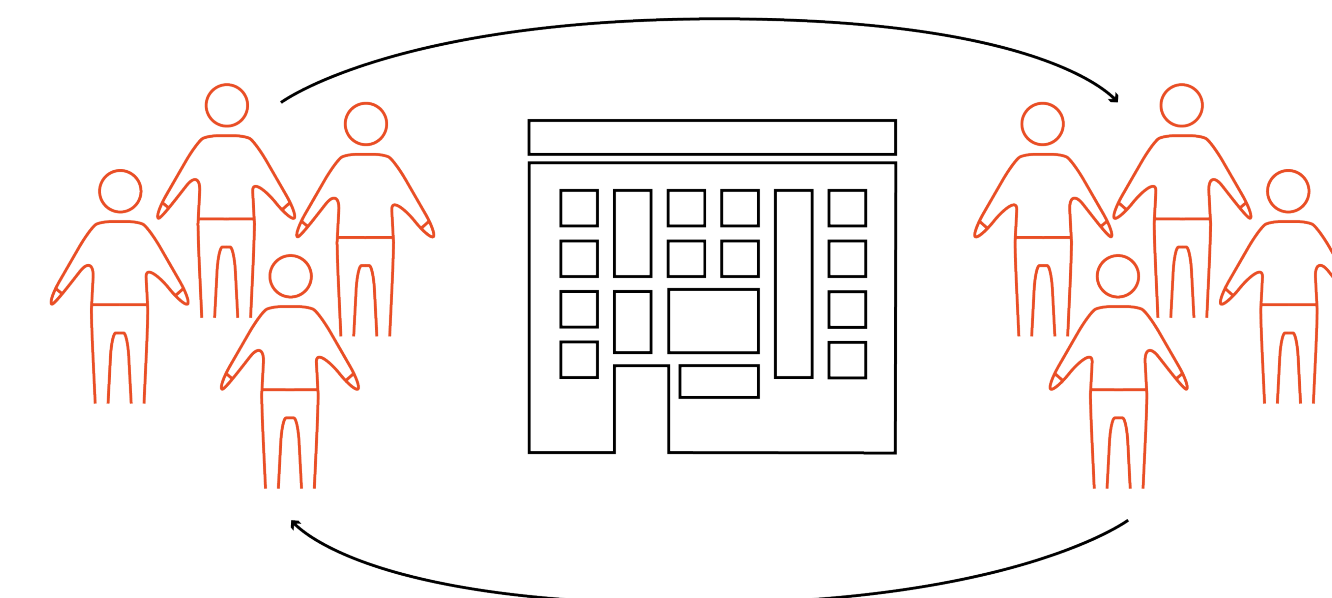


# Hvad er selvbyg



## En klassisk bygherre

- Professionelle bygherre – såsom investorer og developere – investerer i opførelse af byggeri og videresælger/udlejer til slutbrugerne, når det er færdigt.
- Slutbrugerne er de fremtidige beboere, der køber en "færdig vare"



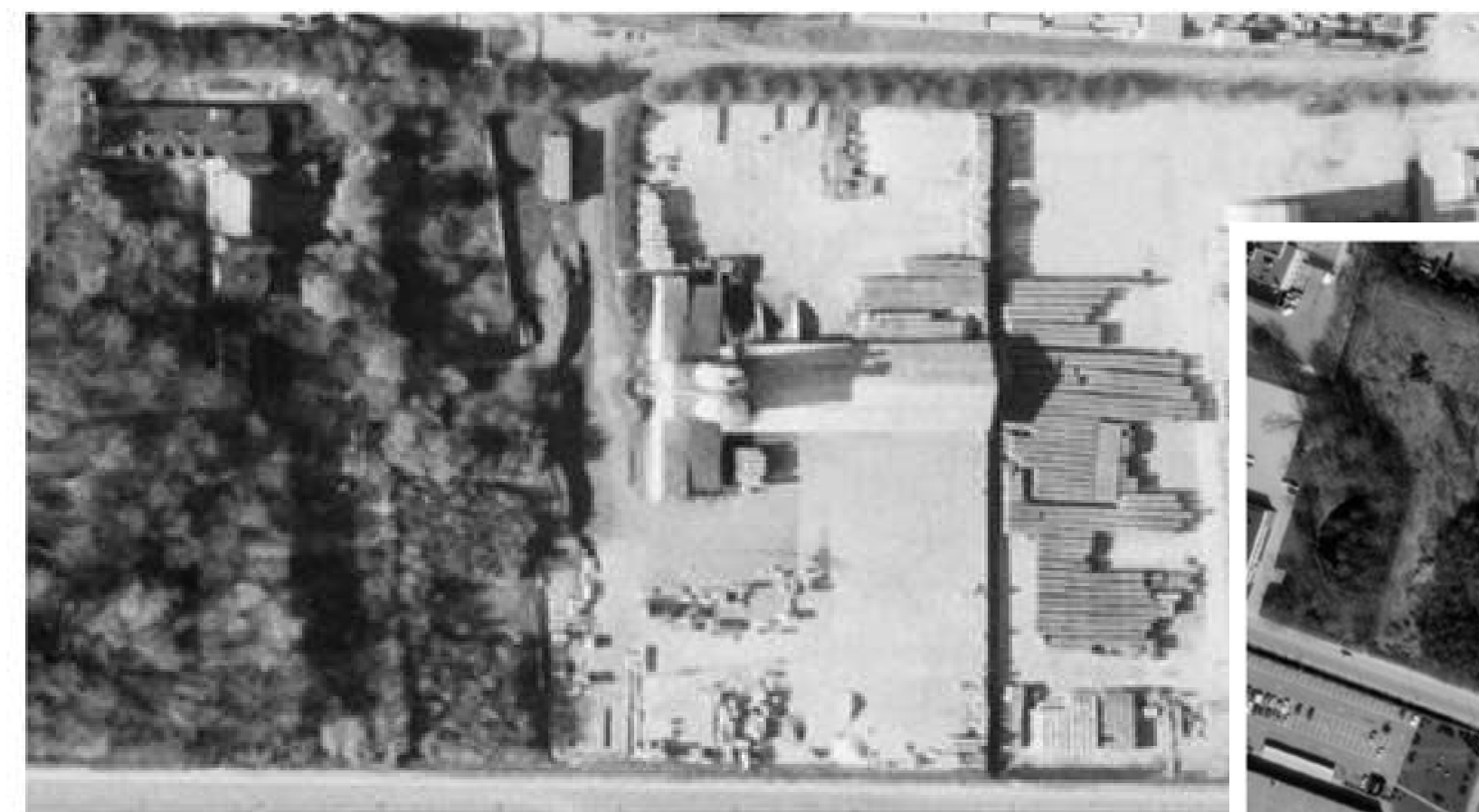
## Selvbyg på Musicon

- En selvbygger er en beboer, der træder i rollen som bygherre og selv finansierer, tegner og opfører sin bolig.
- Der kan også være tale om en gruppe af beboere, der træder i rollen som bygherre. Det kalder vi fællesbyg.

# Det ved vi om grundene – og det er vi ved at undersøge

## Det ved vi

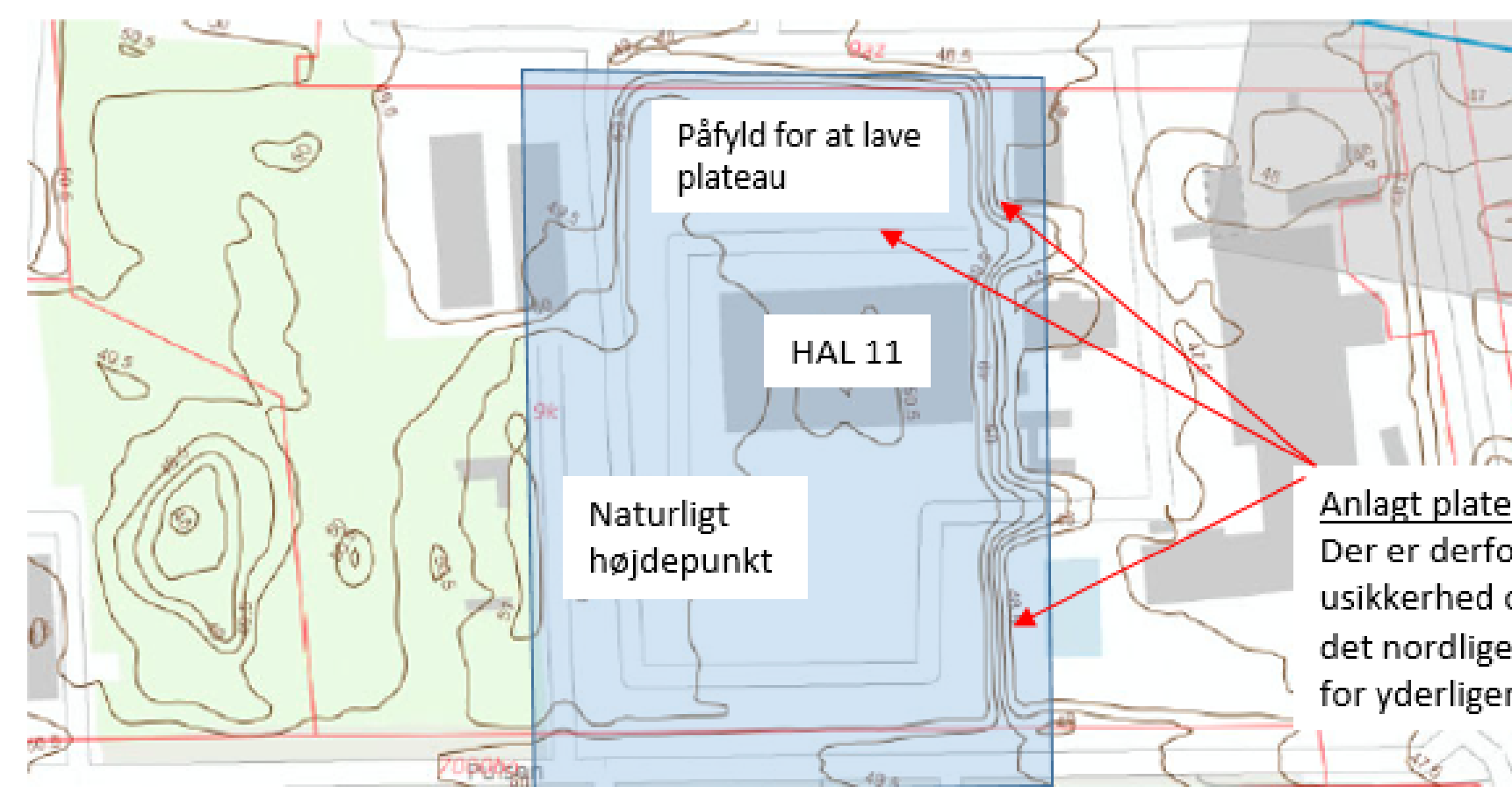
- Område til tidligere betonindustri
- Masser af beton og andet affald er nedgravet, dog ikke tidligere losseplads i Hal 12-kvarteret.
- Hal 12 kvarteret er beliggende nær arealer, der er påvirket af lossepladsgas mod øst. Men Hal 12 er uden for nærzonen til de gaspåvirkede områder. Igennem de sidste 10-12 år er der foretaget monitoring ift. lossepladsgas omkring Rabalderparken – og ingen spor af metan samt stabile eller faldende mængder af kuldioxid.
- Terrænfald fra vest til øst. Der er lagt fyld på, så der er opstået det plateau som vi ser i dag og det er mere tvivlsomt, hvilken jord, der er påfyldt her.
- Der er udarbejdet en samlet terræn og afvandingsplan for Hal 12-kvarteret, herunder jordbalance



Figur 2-2 Luftfoto fra 1973



Figur 2-3 Luftfoto fra 1984



# Det ved vi om grundene – og det er vi ved at undersøge

## Det er vi ved at undersøge

- Yderligere jordforureningsundersøgelse og poreluftmålinger – der er lavet en screening (ca 25% af de målinger, der er behov for) - forberedelse af §8 fase 1
- Geotekniske undersøgelser inkl. anbefalinger til fundament
- Terræn- og afvandingsplan for selvbygområderne, herunder jordbalance  
(Vi kender det overordnede fremtidige terræn, udfra dette dimensionerede terræn (som sikre rigtig regnvandsafledning) bliver terrænet på de enkelte grunde tegnet/justeret– samt gulvkoterne for de enkelte huse defineret).

# Rammer: grundkøb og byggeri med færre benspænd



**OFFENTLIGT UDBUD AF BYGGEGRUND I BYDELEN MUSICON**  
ROSKILDE KOMMUNE

**HAL 12-KVARTERET**  
**LOKALPLAN 722**

**SELVBYGGERBOGEN**  
EN ANSØGNINGSVEJLEDNING TIL URBANT SELVBYG PÅ MUSICON

Trin 0	Trin 1	Trin 2	Trin 3	Trin 4
<b>Forberedelse af udbud</b> [måned - måned] (x måneder)	<b>Mobilisering af selvbyggere</b> [måned - måned] (7 måneder)	<b>Offentligt udbud</b> [måned - måned] (2 uger)	<b>Udvælgelse</b> [måned - måned] (1-2 måneder)	<b>Udviklingsproces</b> [måned - måned] (min. 12 - maks. 18 måneder)
<p><b>0a. Forberedelse af udbud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Udarbejdelse af samlet udbudsmodel samt udkast til udbudsmateriale, herunder udbuds vilkår og tildelingskriterier samt indhentning af mæglervejledning mhp. at fastsætte en grundpris (mæglervejledning kan evt. afventes til trin 1-2)</li> </ul> <p><b>0b. Miljøundersøgelser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Forud for udbuddet går også en række miljømæssige undersøgelser af grundene i Musicon, herunder planlægning af byggeområde. Selve byggeområdet kan række ind i den videre proces.</li> </ul> <p><b>0c. Lokalplanudkast</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Udarbejdelse af lokalplanudkast. Arbejdet kan række ind i Trin 1-2 ift. høring og vedtagelse.</li> </ul> <p><b>0d. Planlægning af mobilisering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tilrettelæggelse af Trin 1.</li> </ul>	<p><b>1a. Markedsføring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Online markedsføring af selvbyg mulighederne på Musicon, for at vække interesse i de kommende muligheder.</li> </ul> <p><b>1b. x-x Åbne netværksmøder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Åbne møder med introduktion til mulighederne for selvbyg på Musicon. Skal både vække interesse til at byde, men for kollektive selvbyg skal det også være et sted, hvor grupper kan dannes.</li> </ul> <p><b>1c. x-x workshops for interesserede</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Forberedelse på udbudsproces og krav</li> <li>-Generel sparring</li> <li>-Mulighed for at møde andre selvbyggere og eventuelt professionelle rådgivere og finansieringsaktører, som man kan teame op med.</li> </ul>	<p><b>2a. Annoncering af udbud til selvbyg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Grundudbudet annonceres offentligt på Roskilde Kommunes hjemmeside.</li> </ul> <p><b>2b. Selvbyggere udarbejder tilbud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Selvbyggerne udarbejder deres tilbud i henhold til de i udbudsmaterialet fastsatte krav og tildelingskriterier. Kommunen stiller ikke rådgivning og vejledning til rådighed i udbudsperioden.</li> </ul> <p><b>2c. Tilbudsfrist</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Alle tilbud skal være afgivet inden tilbudsfristen.</li> </ul>	<p><b>3a. Screening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Alle indkomne tilbud screenes ift. om de er konditionsmæssige eller ej.</li> </ul> <p><b>3b. Offentlig inspirationsrunde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Etablere dialog mellem ansøgere og udvælgelseskomite</li> </ul> <p><b>3c. Interviewrunde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Udvalgte projekter indkaldes til en indgående samtale om deres projekter</li> </ul> <p><b>3d. Revision af tilbud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-På baggrund af 3b og 3c kan ansøgere vedlægge en revision af ansøgningen som et ekstra bilag</li> </ul> <p><b>3e. Udvælgelse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-De endelige projekter udvalges og tilbydes en betinget købsaftale. Der udarbejdes skriftlige evalueringer af alle indkomne tilbud med afsæt i tildelingskriterierne og en ensartet metode.</li> </ul>	<p><b>4a. Betinget købsaftale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Alle udvalgte projekter tilbydes en betinget købsaftale. Som en del af aftalen forpligter selvbygger sig til at opfylde udviklingsprocessens milepæl om at opnå byggetilladelse.</li> </ul> <p><b>4b. Udviklingsproces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Udvikling af skitseprojekt</li> <li>-Entreprisestudier og tilrettelæggelse af finansierings- og realiseringsplan</li> <li>-Klargøring af projektmateriale til byggesagsbehandling</li> </ul> <p><b>4c. Byggesagsbehandling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Udarbejdelse af byggesøgning og B8-ansøgning.</li> <li>-Byggesagsbehandling</li> <li>-Byggetilladelse</li> </ul>
<p>★ <b>MILEPÆL</b></p> <p>Udbudsmodel og forberedt udbudsgrundlag, herunder tilrettelæggelse af mobiliseringsproces og lokalplan.</p>	<p>★ <b>MILEPÆL</b></p> <p>Mobiliseret selvbyggermarked, der er klædt på til at byde ind på grunde ifm. udbud.</p>	<p>★ <b>MILEPÆL</b></p> <p>Afviklet udbud og tilstrækkeligt antal indkomne tilbud</p>	<p>★ <b>MILEPÆL</b></p> <p>Tilbud om betingede købsaftaler til udvalgte tilbudsgivere</p>	<p>★ <b>MILEPÆL</b></p> <p>Byggetilladelse som betingelse for endelig købsaftale, overtagelse af grund og betaling af købesum</p>

# Udbudsrammerne

*- et samlet overblik*



# Udbudsproces – forventet etapeplan, version 2

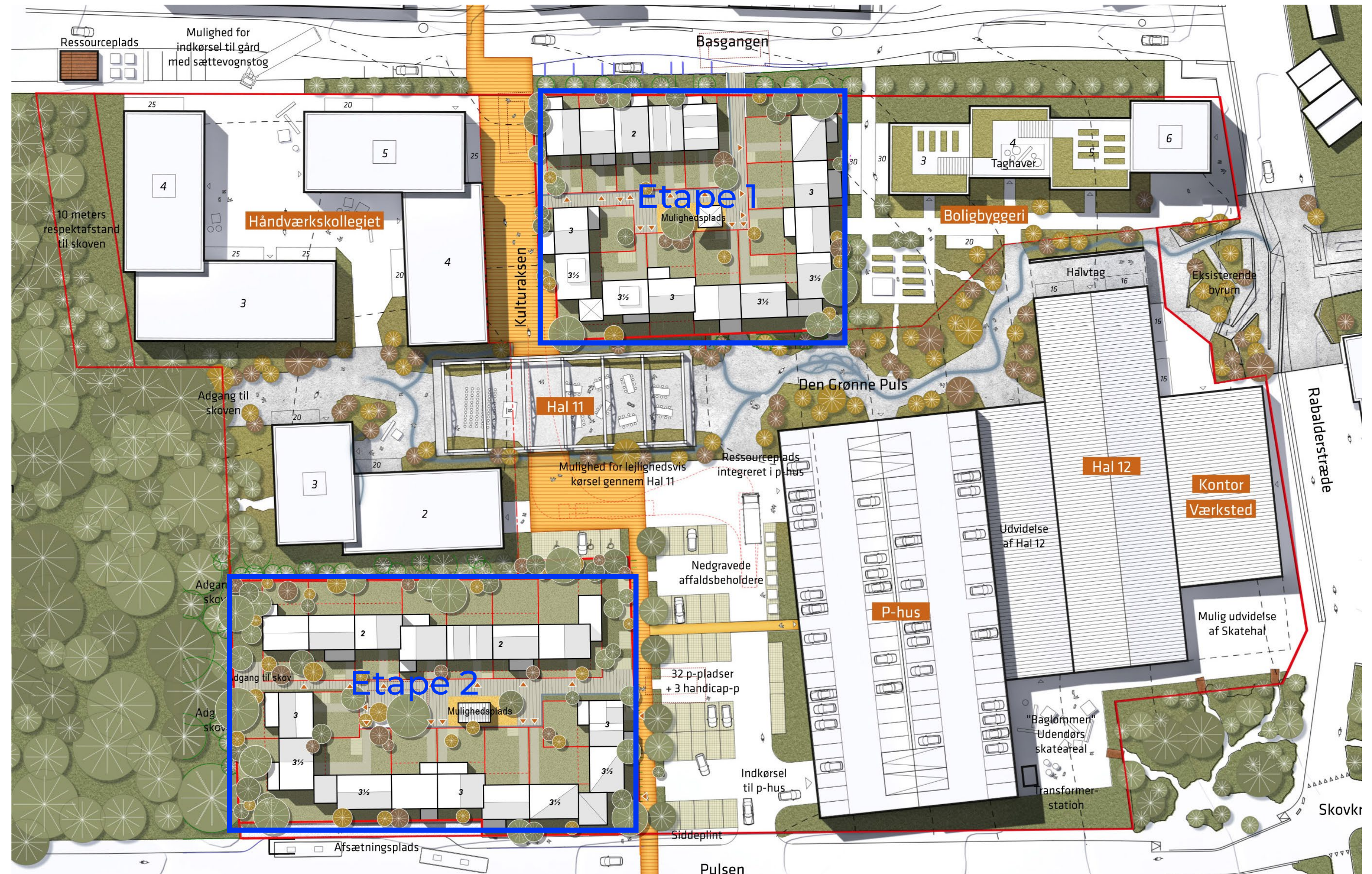
UDKAST

## Etape 1: Nordligt felt

- Udbydes ultimo 2023
- 13 grunde
- 13-15 huse (selvbyg / fællesbyg) i 2-3 etager

## Etape 2: Sydligt felt

- Udbudstidspunkt ukendt
- 14 grunde
- 14-16 huse (selvbyg / fællesbyg) i 2-3 etager



# Snitflader mellem grundsælger, selvbygger og grundejerforening

UDKAST

## Roskilde Kommune står for miljøundersøgelser og grovbyggemodning:

- Fuld forklassificering af al jord som skal håndteres samt nødvendige poreluftmålinger, dette er jf. evt. bortskaffelse af forurening.
- Geotekniske boringer – fundamentløsninger anbefales/anvises
- Belægningsnedknusning/evt genindbygning
- Terrænregulering 1 – oprensning og påfyld af 0,5 m ren jord på alle grunde
- Terrænregulering 2 – midlertidig fælles regnvandskanaler på fællesarealerne
- Dialog med forsyning – forsyningshovedledninger føres evt. ind på arealerne (hver selvbygger kalder selv på sidste tilslutning i forbindelse med byggeprojektet)
- Minimum af forberedelse af fællesarealerne (forventet indflytning i etaper, så fællesarealerne i mellemtiden er i ok stand)

## Selvbyggeren

- Fundament
- Bolig
- Individuel §8 ansøgning, evt. miljøundersøgelse fase 2
- Egen forsyningstilslutning

## Grundejerforeningen

- Færdiggørelse af anlæg af udearealer
- Færdiggørelse af regnvandsrender

UDKAST

# Grundpriser – etape 1, delområde nord

- Grundene udbydes til fast markedspris med konkurrence på projektkvalitet.
- I juni 2023 er der indhentet 2 ejendomsmæglervurderinger – der giver et bud på markedsprisen på grundene. Den forventede udbudspris er fundet ved et gennemsnit af to vurderinger.
- Vurderingen tager afsæt i:
  - Boligstørrelser og placering
  - Boligtype (2 vs. 3 etager)
  - Om der er støjpåvirkning eller ej
  - Naboforhold
  - At grundene kan funderes normalt (dvs. 0,9 meter fundament)
  - Markedssituationen (aktuel, februar 2023)
- Priserne ligger først endeligt fast på udbudstidspunktet, da mæglervurderinger forældes inden for 3-6 mdr. I forbindelse med udbuddet vil begge mæglervurderinger blive opdateret, såfremt det ligger længere frem end 6 mdr.



# Grundpriser – etape 1, delområde nord

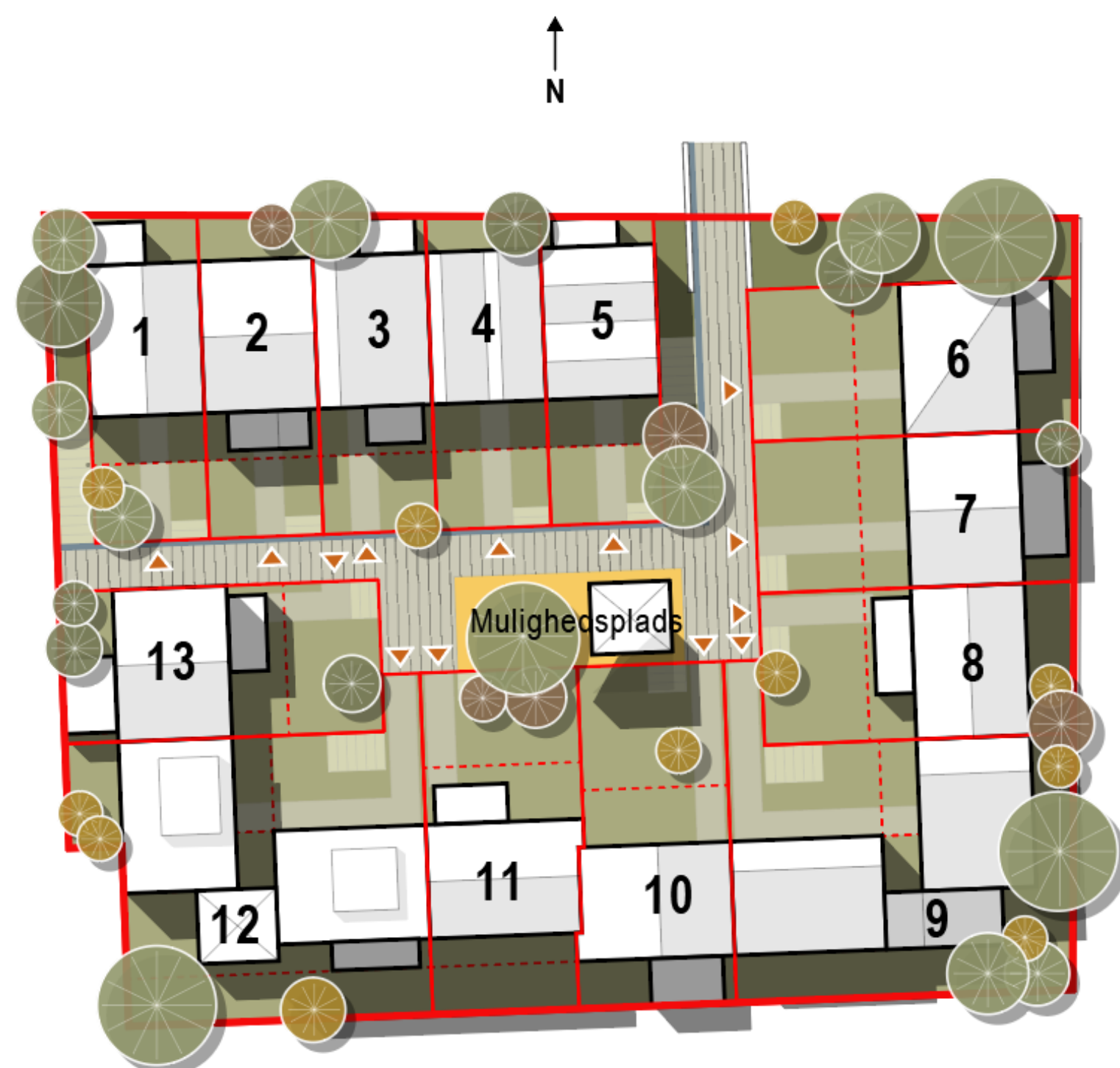
**UDKAST**

- Foreløbige salgspriser for grundene i delområde nord, der sættes til salg til efteråret.
- Der skal påregnes pristillæg for:
  - Parkering
  - Affaldsskure
  - Byggemodning
- De regnes efter en takst pr. m<sup>2</sup> og ligger fast ved udbudstidspunktet.

Grund	Type	Delområde	Samlet byggeret	Grundstørrelse	Etager	Udbudspris
1	Selvbyg	Nord	125	103	2	1.000.000 kr.
2	Selvbyg	Nord	125	102	2	950.000 kr.
3	Selvbyg	Nord	125	100	2	950.000 kr.
4	Selvbyg	Nord	125	98	2	950.000 kr.
5	Selvbyg	Nord	125	97	2	1.000.000 kr.
6	Selvbyg	Nord	175	137	3	1.250.000 kr.
7	Selvbyg	Nord	175	134	3	1.250.000 kr.
8	Selvbyg	Nord	175	132	3	1.250.000 kr.
9	Fællesbyg	Nord	375	252	3½	2.350.000 kr.
10	Selvbyg	Nord	175	142	3	1.200.000 kr.
11	Selvbyg	Nord	175	146	3	1.200.000 kr.
12	Fællesbyg	Nord	375	261	3½	2.400.000 kr.
13	Selvbyg	Nord	175	134	3	1.150.000 kr.

# Grundpriser – etape 1, delområde nord

**UDKAST**



Grund	Type	Delområde	Samlet byggeret	Grundstørrelse	Etager	Udbudspris
1	Selvbyg	Nord	125	103	2	1.000.000 kr.
2	Selvbyg	Nord	125	102	2	950.000 kr.
3	Selvbyg	Nord	125	100	2	950.000 kr.
4	Selvbyg	Nord	125	98	2	950.000 kr.
5	Selvbyg	Nord	125	97	2	1.000.000 kr.
6	Selvbyg	Nord	175	137	3	1.250.000 kr.
7	Selvbyg	Nord	175	134	3	1.250.000 kr.
8	Selvbyg	Nord	175	132	3	1.250.000 kr.
9	Fællesbyg	Nord	375	252	3½	2.350.000 kr.
10	Selvbyg	Nord	175	142	3	1.200.000 kr.
11	Selvbyg	Nord	175	146	3	1.200.000 kr.
12	Fællesbyg	Nord	375	261	3½	2.400.000 kr.
13	Selvbyg	Nord	175	134	3	1.150.000 kr.

UDKAST

# Udbuddets tildelingskriterier

1. Arkitektonisk kvalitet
  - variation, skala, identitet, karakterfuldhed og omgivelser
2. Bæredygtighed
  - social, økonomisk og miljømæssig
3. Realiserbarhed
  - sandsynlighed for realisering både ift. økonomi og opførelse, hertil organisering (såfremt det er fællesbyg)

*Hvert projekt evalueres på tværs af de tre kriterier og får en samlet score.*

# 1. Arkitektonisk kvalitet

## *– variation, skala, identitet, karakterfuldhed og omgivelser*

- Roskilde Kommune vil ved vurderingen af Visionsbeskrivelsens arkitektoniske kvalitet lægge vægt på i hvor høj grad Visionsbeskrivelsen indeholder en personlig vision for boligen samt dennes arkitektur, hvor boligen har en selvstændig identitet og karakterfuldhed.
- Roskilde Kommune vil lægge vægt på, hvordan Visionsbeskrivelsen indeholder innovative og kreative løsninger, som kan understøtte det visuelle udtryk og bidrage til den arkitektoniske mangfoldighed, som findes i bybilledet i Musicon-bydelen.
- Roskilde Kommune vil endvidere lægge vægt på Visionsbeskrivelsens principper for boligens bymæssige fodaftryk, herunder hvordan boligen tilpasser sig og bidrager til omgivelserne, åbner op imod den omkringliggende by samt de indre fællesarealer og naboer, bl.a. gennem bearbejdning af facadeåbninger, udearealer og kantzoner.



UDKAST

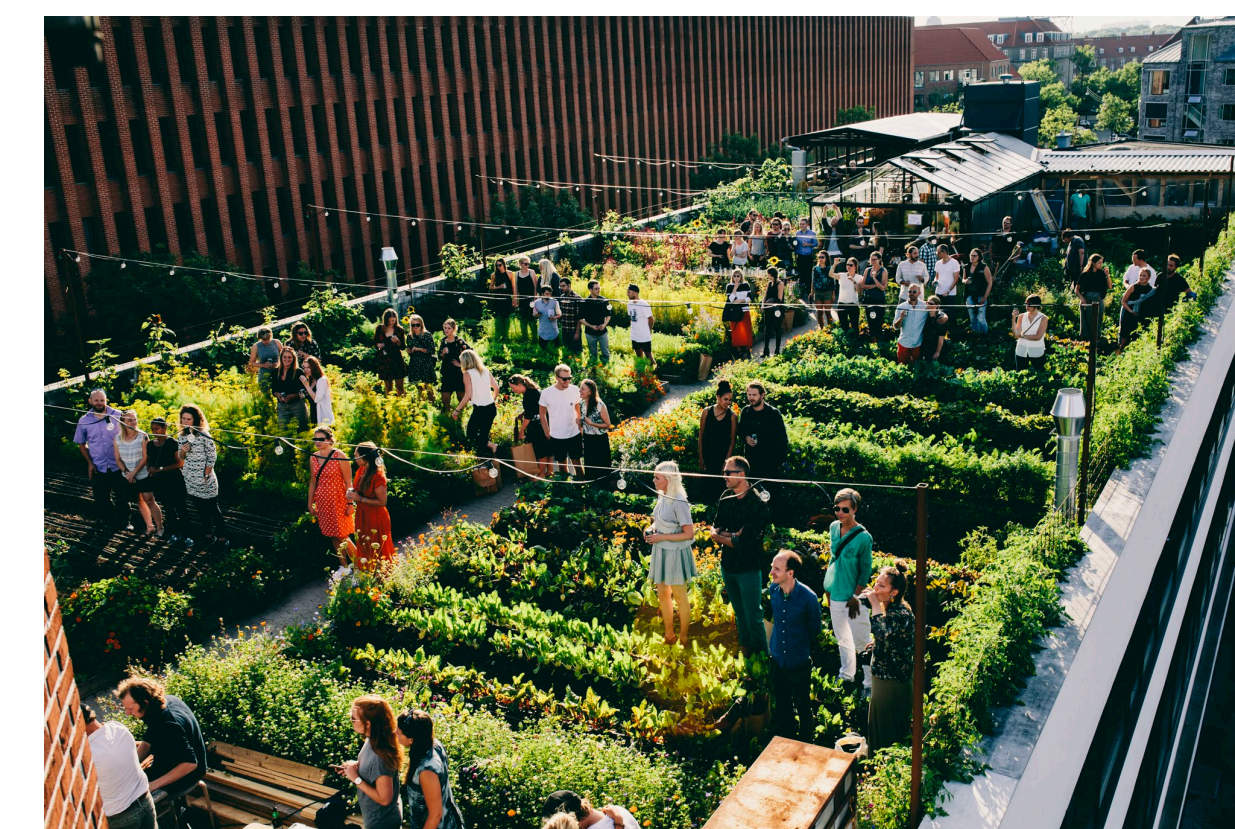
## 2. Bæredygtighed

### - *social, økonomisk, miljømæssig*

Roskilde Kommune vil lægge vægt på, hvordan Visionsbeskrivelsen indeholder tiltag, som kan understøtte følgende bæredygtighedshensyn i Roskilde Kommune:

- *Brug af social bæredygtighed i forbindelse med byggeriet*  
Roskilde Kommune vil tillægge det positiv vægt, hvis Visionsbeskrivelsen indeholder tiltag, som bidrager til bydelens rekreative værdi med eksempelvis grønne udearealer og kantzoner. Roskilde Kommune vil endvidere lægge vægt på, i hvilket omfang Visionsbeskrivelsen favner hverdagsfællesskaber selvbyggerne i mellem og bidrager til bylivet i Hal 12 og Musicon.
- *Brug af økonomisk bæredygtighed i forbindelse med byggeriet*  
Roskilde Kommune vil tillægge det positiv vægt, hvis Visionsbeskrivelsen indeholder tiltag, som højner anvendelsen af f.eks. løsninger i byggeriet, som har en positiv betydning for byggeriets levetid, løbende drift/forbrugskosten mv.

UDKAST



## 2. Bæredygtighed

### *- social, økonomisk, miljømæssig*

- *Brug af miljømæssig bæredygtighed i forbindelse med byggeriet*  
Roskilde Kommune vil tillægge det positiv vægt, hvis Visionsbeskrivelsen indeholder tiltag, som understøtter miljømæssig bæredygtighed som f.eks. brug af bæredygtige materialer, lavt energiforbrug, lavt co2-aftryk, lange levetider, der alt sammen bidrager reducere husets klimaaftryk og bidrage til at sænke klimabelastningen i Musicon bydelen.

UDKAST



## 3. Realiserbarhed

### *– sandsynlighed for realisering både ift. økonomi og opførelse*

UDKAST

- Roskilde Kommune vil ved vurderingen af Visionsbeskrivelsens realiserbarhed lægge vægt på, hvordan realiseringsplan med tidsplan, foreløbig budgetoverslag, organisering og præsentation af særlige fagkompetencer understøtter realiseringen af projektet.

# Krav til tilbudsmateriale

UDKAST

Tilbudsmaterialet skal præsentere projektet og svare på, hvordan det lever op til tildelingskriterierne:

- Beskrivelse af vision og koncept for byggeri (1-2 sider)
- Beskrivelse af byggeriet, materialevalg og hvordan det lever op til tildelingskriterierne (2-3 sider)
- Skitser, hvor 2 af forskellige typer af tegninger er repræsenteret (se boks).
- Beskrivelse af realiseringsplan (tidsplan, budgetoverslag, organisering og præsentation af særlige fagkompetencer, der understøtter realiseringen af projektet) (1-2 sider)
- I alt 5-9 sider.
- Roskilde Kommune udarbejder en ansøgningsskabelon, der offentliggøres sammen med udbuddet. Det er dog ikke et krav, at denne skal anvendes.
- Med projektet menes både byggeri og princip for udearealerne på grunden.

## Typer af tegninger, minimum 2:

- Plan (fx 1:100)
- Snit (fx 1:100)
- Facade (fx 1:100)
- Aksonometri (fx 1:100)
- Collage
- Rumlig visualisering
- tegning(er), model, illustration, skitse fra idé til byggeri (1-2 sider).
- Skitser bliver brugt til at forstå selvbygernes idéer og visioner.
- Man behøver ikke lave nyt sæt tegninger pr. grund, hvis man ansøger om flere i sin prioritering, dog er det nødvendigt at redegøre for, hvordan de tilpasser sig.



# Mulighed for at byde på flere grunde

## *- dog kun købe én*

UDKAST

### Bud på flere grunde

- Tilbudsgiverne kan - og opfordres til - at byde på én eller flere grunde.
- Hver tilbudsgiver kan dog maksimalt få tildelt én grund.
- Tilbudsgiverne skal i sit tilbud angive, hvilke(n) grund der bydes på i prioriteret rækkefølge
- Det er tilbudsgivers ansvar at sikre, at Visionsbeskrivelsen, realiseringsplaner og tekniske tegninger kan danne grundlag for byggeriet på den/de grunde, der afgives tilbud på.

### Tildeling af grunde

- Roskilde Kommune vil evaluere tilbuddene på hver grund særskilt, og evalueringskriterierne danner grundlag for fordelingen af grundene.
- I tilfælde af, at to tilbudsgivere afgiver tilbud med prioritet på samme grund, vil grunden blive tildelt den tilbudsgiver med den højeste pointscore.
- I tilfælde af, at tilbudsgiverne har samme pointscore, vil tildelingen ske vilkårligt ved lodtrækning.
- Den tilbudsgiver som ikke får sin 1. prioritet, vil herefter blive taget i betragtning til efterfølgende prioriteringer, hvor samme tildelingsmetode vil blive anvendt.

# Evalueringsproces

## - trin for trin

**UDKAST**

1. Roskilde Kommune modtager indkomne tilbud til fristen
2. Alle tilbud tjekkes ift. om de er konditionsmæssige eller ej
3. Alle projekter gennemlæses og screenes kvalitativt ift. styrker svagheder
4. Alle konditionsmæssige tilbud evalueres efter den fastsatte metode (se skema). Der udarbejdes en evalueringsrapport for alle projekter.
5. Herefter placeres projekter på grunde jf. den beskrevne proces på slide 22.

Som udgangspunkt planlægges der ikke efter at gøre brug af interview/forhandling.

*”Evalueringsmetoden: Til bedømmelse af tilbuddene i forhold til tildelingskriterierne anvendes nedenstående pointskala. Nedenstående point afspejler alene pejlemærker på denne skala. Der kan således tildeles et hvilket som helst point mellem 0 og 100”:*

POINT	PROSA
100	Særdeles tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
90	Glimrende/fortrinlig opfyldelse af kriterierne
80	Meget god opfyldelse af kriterierne
70	God opfyldelse af kriterierne
60	Over middel i opfyldelse af kriterierne
50	Middel opfyldelse af kriterierne
40	Under middel i opfyldelse af kriterierne
30	Mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
20	Ringe opfyldelse af kriterierne
10	Meget ringe opfyldelse af kriterierne
0	Dårlig opfyldelse af kriterierne (men konditionsmæssigt tilbud)

UDKAST

# Betingede købsaftaler

- Krav om indskudsbetaling på 50.000 kr, for at sikre seriøse købere og nedbringe risikoen for, at køber ikke agter at gennemføre sit projekt
- Indskuddet modregnes sidenhed salgsprisen.
- Indskuddet gælder som en sikkerhed og såfremt køber misligholder den betingede købsaftale har grudsælger mulighed for at inddrage indskuddet.
  
- Op til 12 måneders projektudviklingstid. Mulighed for fristforlængelse ved uforudsete begivenheder.
- Byggeansøgning og godkendelse af skitseprojekt på ca. 3 mdr. ligger udover de 12 måneder.
- Betaling for grund, når købet er endeligt.

UDKAST

# Tilbageværende ubekendte

- Koordinering mellem projekter
  - I har en opgave I at koordinere med hinanden.
- Byggeplads
  - der skal indrettes arealer inden for delområde nord og syd. Skal koordineres med grundsalg og udviklingstakt.
- Uforudsete hændelser mv.
  - falder projekter fra, så skal grunde genudbydes. Krav om indskud skal mindske frafald.

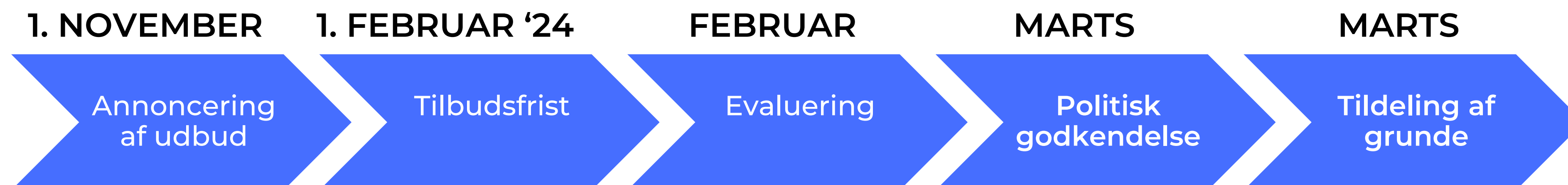
# Processen – foreløbig tidsplan

UDKAST

LOKALPLAN



UDBUD



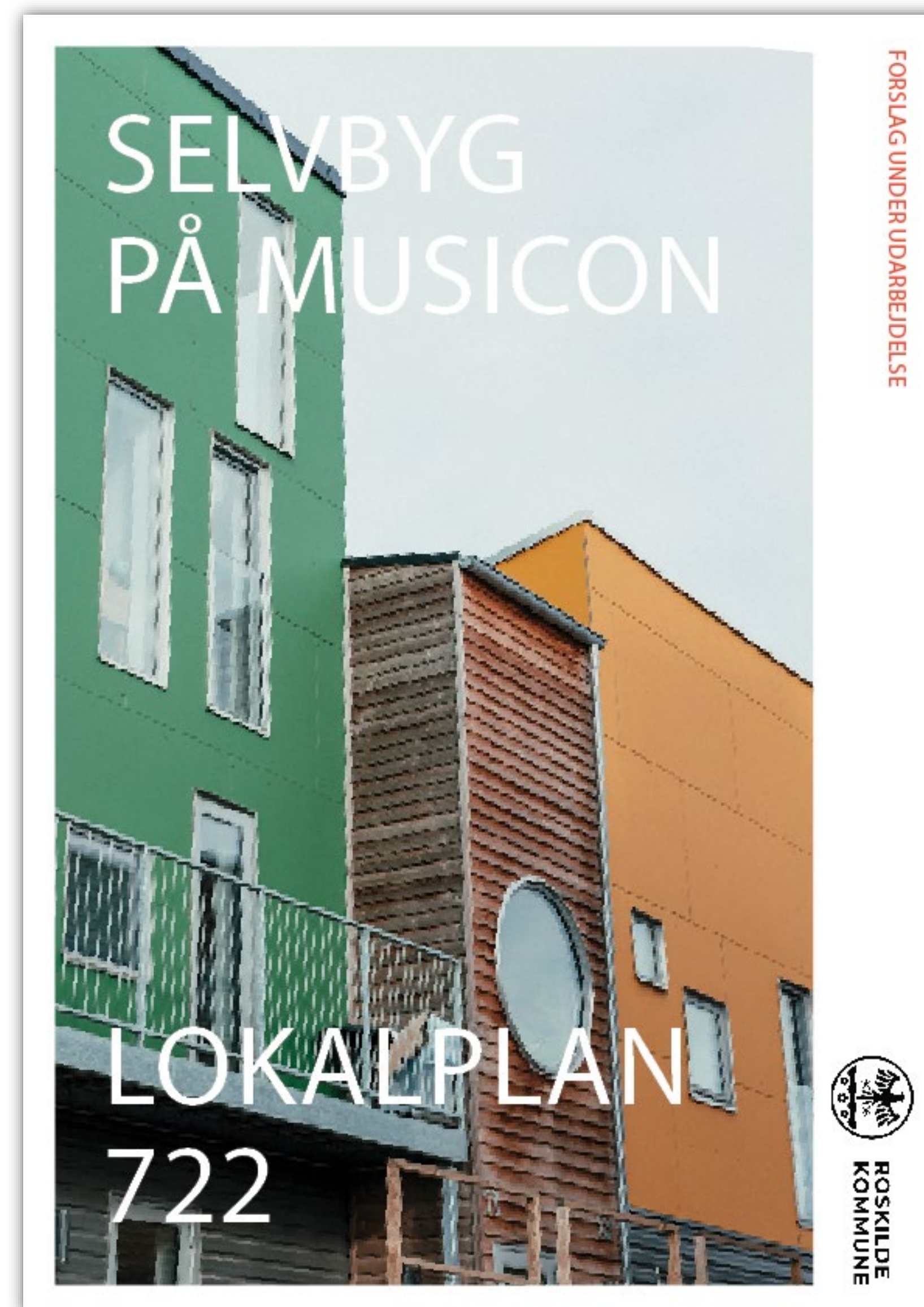
PROJEKTUDVIKLING  
OP TIL 12 MÅNEDER

# Lokalplan 722 for Selvbyg

*- et samlet overblik over udkast*

# Lokalplan 722 for Selvbyg på Musicon

- Forslag til Lokalplan 722 gælder for de to delområder til Selvbyg i Hal 12-kvarteret og sætter de byggeretsgivende bestemmelser for grunde, bebyggelser, udearealer mv.
- Lokalplanen er et juridisk dokument, der sætter ramme for grundenes udvikling. Derfor er den vigtig at kende og forstå.
- Forslaget er fortsat under udarbejdelse, og vi forventer følgende proces for den politiske behandling og høring:
  - September, 2023: Politisk 1. behandling (i 2 fagudvalg og byråd)
  - Oktober – november, 2023: Offentlig høring inkl. borgermøde
  - Januar, 2024: Politisk 2. behandling (i 2 fagudvalg og byråd)
  - Ultimo januar: Endelig vedtagelse.
- Der er stadig uafklarede forhold i lokalplanen – dem vil vi også give jer et indblik i, i dag.



# Lokalplanens formål

## Situationen i dag



## Det vi planlægger efter





# §1 – Formål

Lokalplanen har til formål at sikre,

- at lokalplanområdet udvikles til tæt-lav og små etageejendomme med høj arkitektonisk kvalitet og variation:
  - boligerne skal fremtræde med sit eget arkitektoniske udtryk og en tydelig, unik identitet, der sikrer mangfoldighed, kreativitet og karakterfuldhed i arkitekturen
  - boligerne skal, når alle boliger er opført, fremstå som delvist lukkede karréer med et indre, fælles gårdrum og mindre, private havearealer
  - boligerne skal sammenbygges i skel i fuld længde og i fastlagte højdepunkter i 2-3½ etager, for at sikre en gennemgående sammenbygning af bebyggelserne
- at boligerne udvikles efter bæredygtige principper og bidrager til Musicon som helhed:
  - bebyggelsen opføres med fokus på miljømæssig bæredygtighed i form af bæredygtige materialevalg, lavt co2-aftryk og lange levetider.
  - bebyggelsen opføres med fokus på social bæredygtighed i form af bidrag til bydelens naboskab med ex. åbne facader, udearealer og kantzoner
  - bebyggelsen opføres med fokus på økonomisk bæredygtighed i form af tilpasningsdygtighed, drift og vedligeholdelsesbehov.

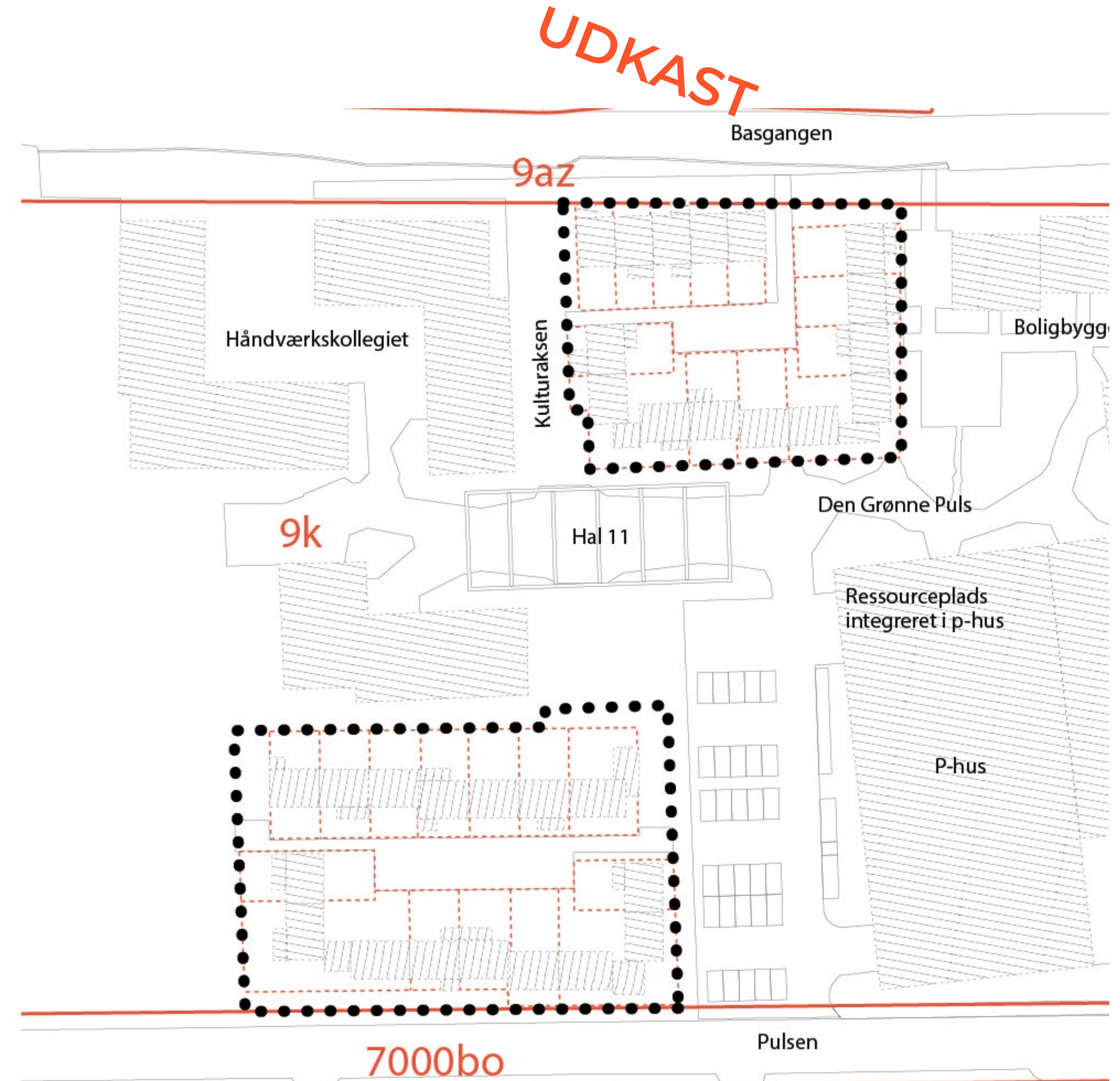
UDKAST





## §2 Område og zonestatus

- Afgrænsning af lokalplanområde, som vist på kortbilag 4.
- Lokalplanområdet ligger i byzone.



## §3 Anvendelse

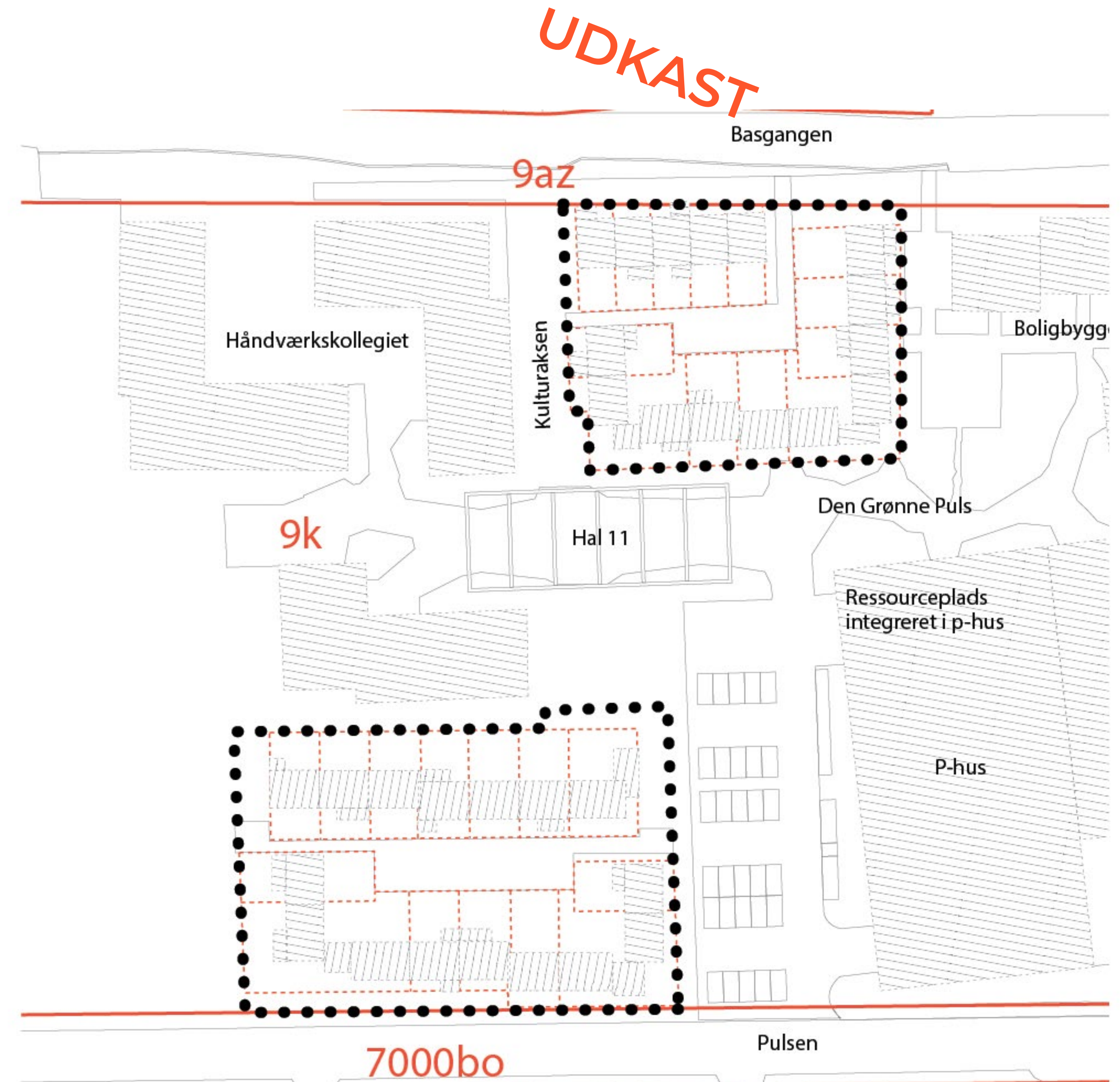
- Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav og etagebyggeri med tilhørende fællesfaciliteter.
- I ejendommene må der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
  - At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom
  - At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
  - At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.
  - At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.





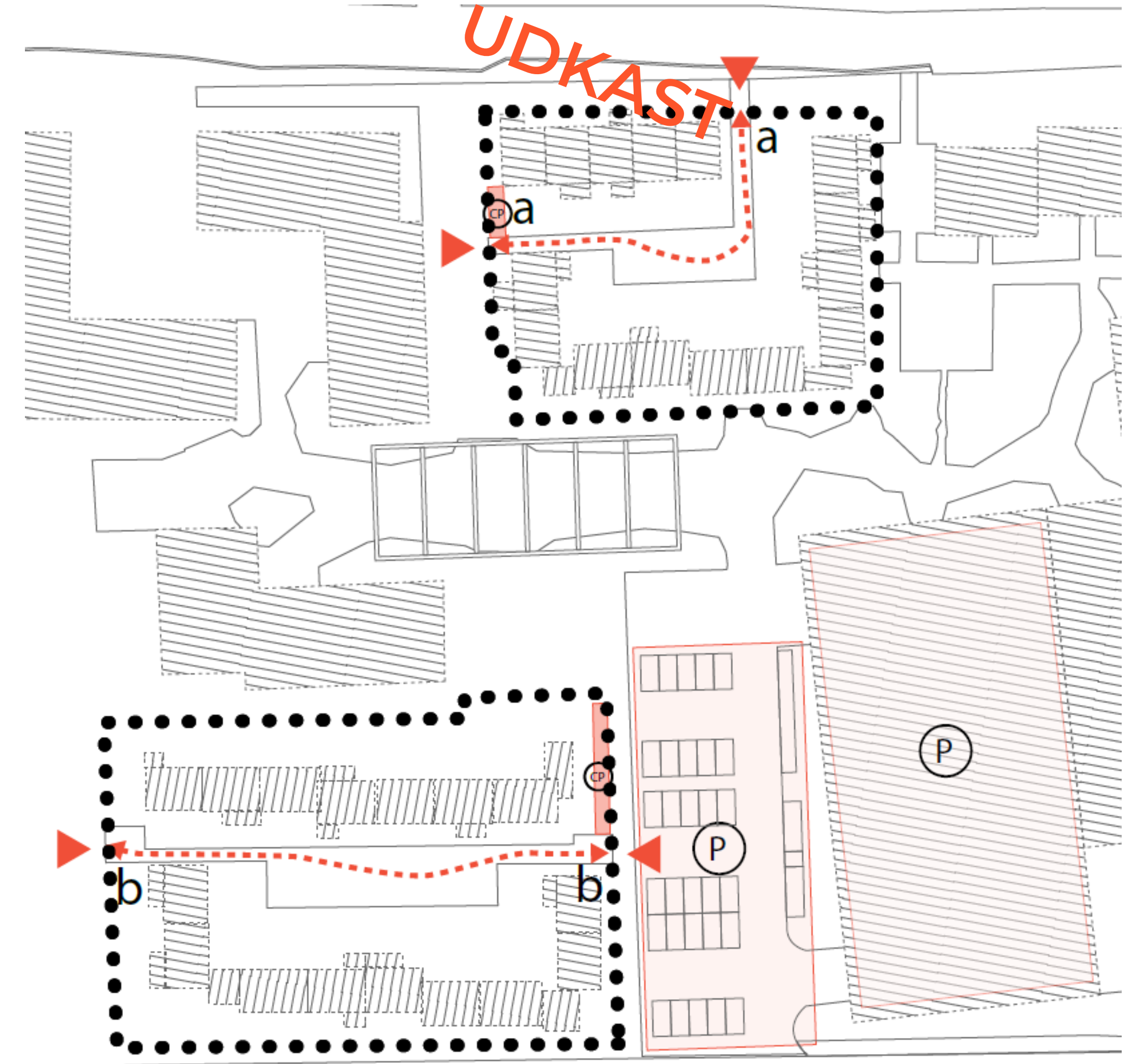
## §4 Udstykning

- Udstykning skal ske i overensstemmelse med kortbilag 4 retningsgivende udstykningsplan



## §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- Vejadgang fra Pulsen og Basgangen
- Der udlægges areal til offentlige stier med placering og udformning som vist på kortbilag 5.



### Signaturforklaring

 Lokalplanafræsning	 Planskitse	 Cykelparkering
 Bygning	 Vejadgang	
 Veje, stier og parkering	 Stiadgang	
 Bygningsskitse	 Bilparkering	

## §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Bilparkering

- Parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig
- Parkeringspladserne forefindes i det øvrige Hal 12 kvarter efter Musicons parkeringsprincip om 20% på terræn og 80% i parkeringshuset.

### Cykelparkering

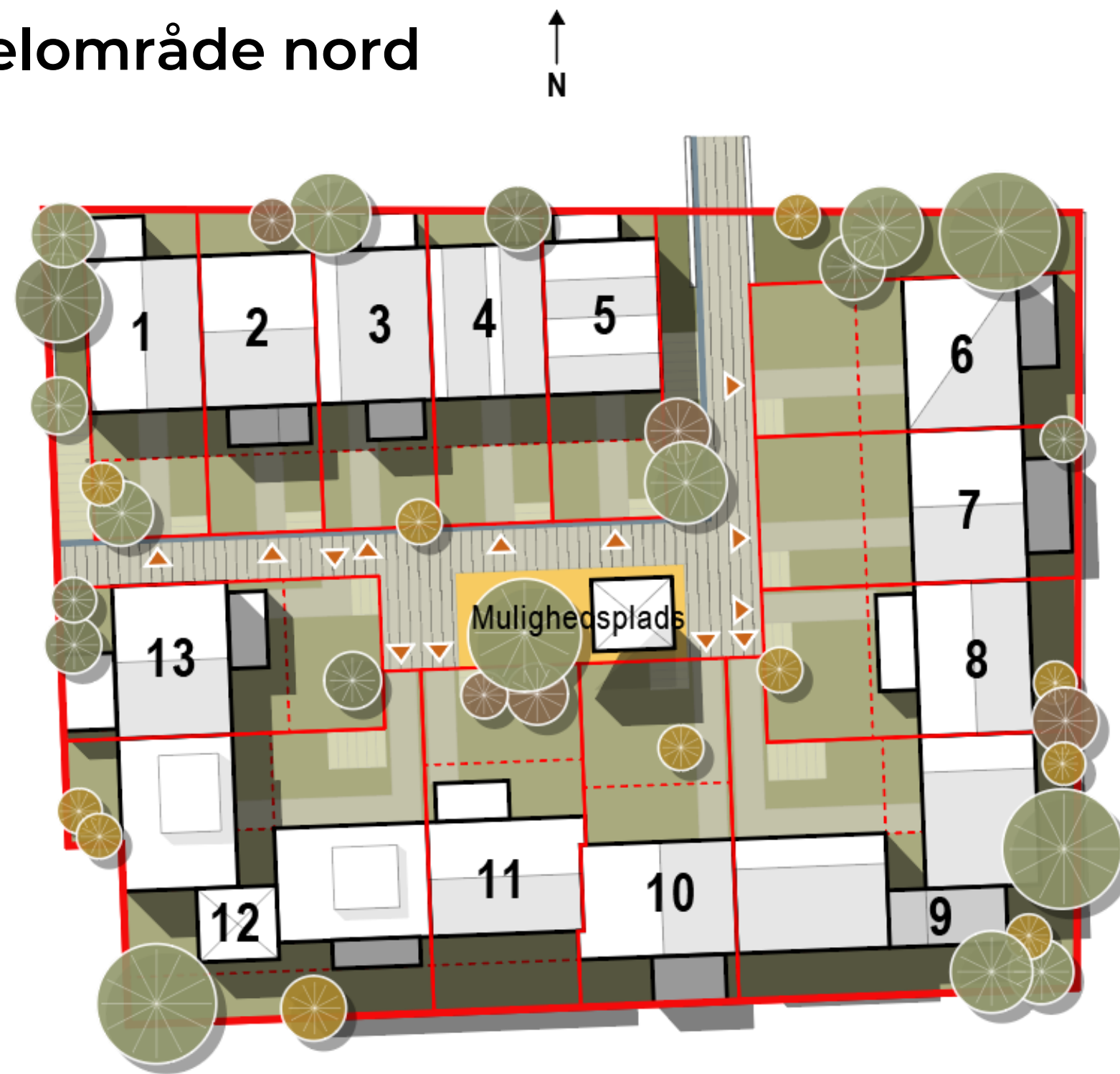
- Cykelparkeringsnorm: 4 pladser pr. bolig
- Halvdelen af cykelparkeringspladserne skal anlægges som fælles pladser i gårdrum og/eller på fælles friarealer, i princippet som angivet på kortbilag 5. Resterende skal anlægges på egen grund.
- For de fælles cykelparkeringspladser gælder, at mindst 10 % skal etableres som ladcykelparkering, samt at mindst 50 % af pladserne skal være overdækkede.





## §6 Bebyggelsens omfang og placering

Byggeretter – delområde nord



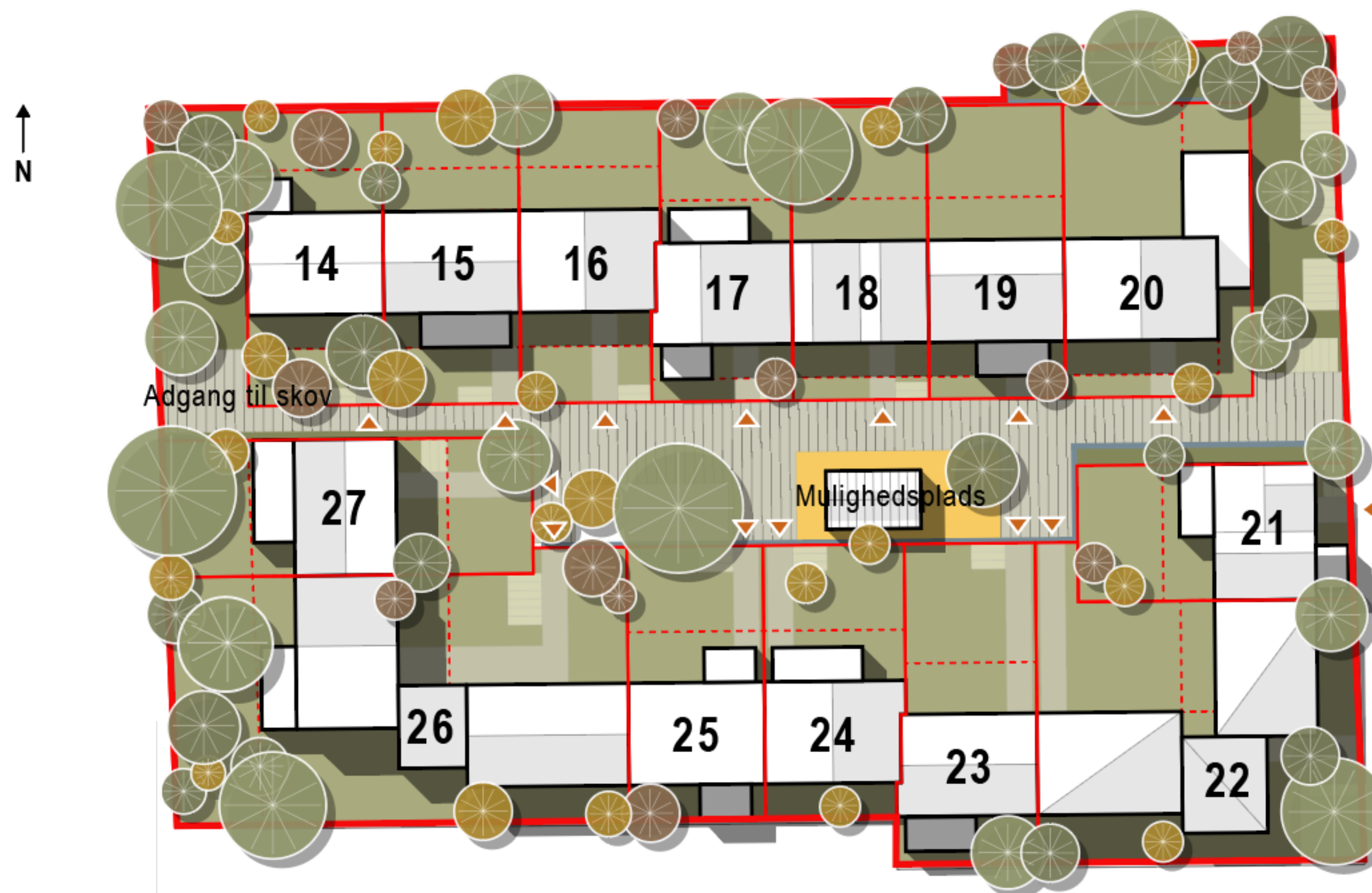
	Byggeret	Grundstørrelse/ Min. friareal	Højde	Type
1	125m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup> / 27m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
2	125m <sup>2</sup>	102m <sup>2</sup> / 30m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
3	125m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> / 29m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
4	125m <sup>2</sup>	98m <sup>2</sup> / 29m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
5	125m <sup>2</sup>	97m <sup>2</sup> / 27m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
6	175m <sup>2</sup>	137m <sup>2</sup> / 45m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg
7	175m <sup>2</sup>	134m <sup>2</sup> / 46m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg
8	175m <sup>2</sup>	132m <sup>2</sup> / 46m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**
9	375m <sup>2</sup>	252m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup>	10-13m	Fællesbyg*
10	175m <sup>2</sup>	142m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**
11	175m <sup>2</sup>	146m <sup>2</sup> / 44m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**
12	375m <sup>2</sup>	261m <sup>2</sup> / 47m <sup>2</sup>	10-13m	Fællesbyg*
13	175m <sup>2</sup>	134m <sup>2</sup> / 43m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**

\* Kan bebygges af 2 selvbyggere med en delt matrikel

\*\* Kan lægges sammen med tilstødende fællesbygmatrikel

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### Byggeretter – delområde syd



	Byggeret	Grundstørrelse/ Min. friareal	Højde	Type
14	125m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 56m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
15	125m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 58m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
16	125m <sup>2</sup>	139m <sup>2</sup> / 59m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
17	125m <sup>2</sup>	137m <sup>2</sup> / 57m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
18	125m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 58m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
19	125m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> / 58m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
20	150m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup> / 81m <sup>2</sup>	7-8m	Selvbyg
21	175m <sup>2</sup>	129m <sup>2</sup> / 41m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**
22	400m <sup>2</sup>	298m <sup>2</sup> / 65m <sup>2</sup>	10-13m	Fællesbyg*
23	175m <sup>2</sup>	149m <sup>2</sup> / 57m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**
24	175m <sup>2</sup>	131m <sup>2</sup> / 44m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg
25	175m <sup>2</sup>	128m <sup>2</sup> / 43m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**
26	400m <sup>2</sup>	397m <sup>2</sup> / 78m <sup>2</sup>	10-13m	Fællesbyg*
27	175m <sup>2</sup>	173m <sup>2</sup> / 41m <sup>2</sup>	10-11m	Selvbyg**

\* Kan bebygges af 2 selvbyggere med en delt matrikel

\*\* Kan lægges sammen med tilstødende fællesbygmatrikel



## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### Volumen og disponering

- Hver bolig skal bestå af et primært bygningsvolumen, som kan tilføjes sekundære volumener i form af tilbygninger, karnapper, kviste mv. Se figur 12.
- Det primære bygningsvolumen skal holdes inden for byggefeltet og sammenbygges i skel mod nabo. Facader og fritliggende gavle skal placeres i facadelinjer. Se figur 13.

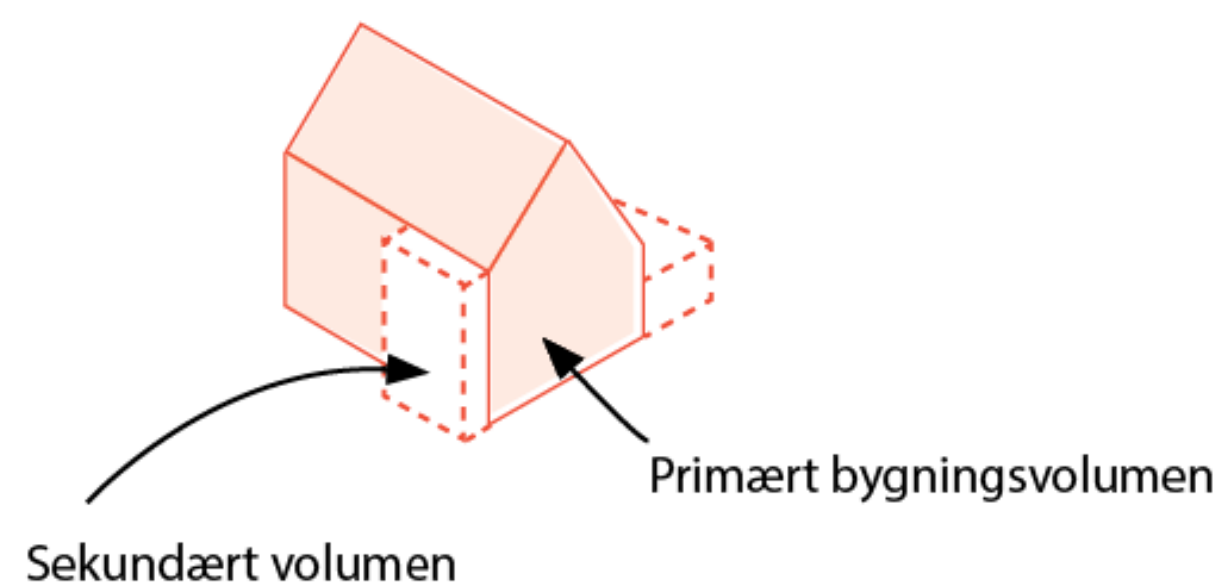


Fig.12. Hver bolig består af et primært bygningsvolumen, som kan detaljeres med påbygninger, karnapper, kvist mv. (sekundært volumen)

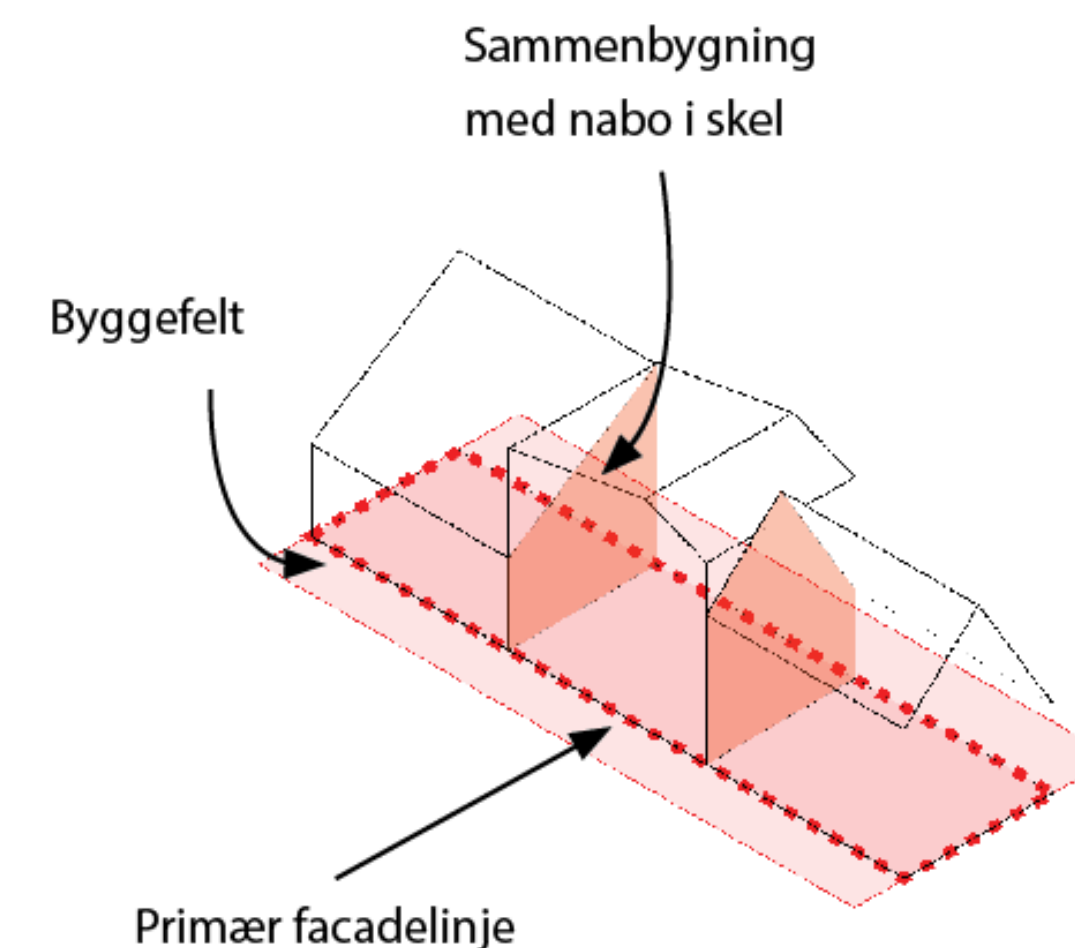


Fig.13. Boligernes primære bygningsvolumen skal sammenbygges i skel mod nabo, mens facader og fritliggende gavle skal placeres i facadelinjerne.

UDKAST

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### Volumen og disponering

- Sekundære bygningsvolumener skal sammenbygges med det primære bygningsvolumen og holdes inden for byggefeltet. Se figur 13 og 14.
- Sekundære bygningsvolumener samt øvrige frem- og tilbagetrækninger i det primære bygningsvolumens facadeplan må samlet udgøre op til 50 % af boligens facadeareal på hver side. Se figur 11.

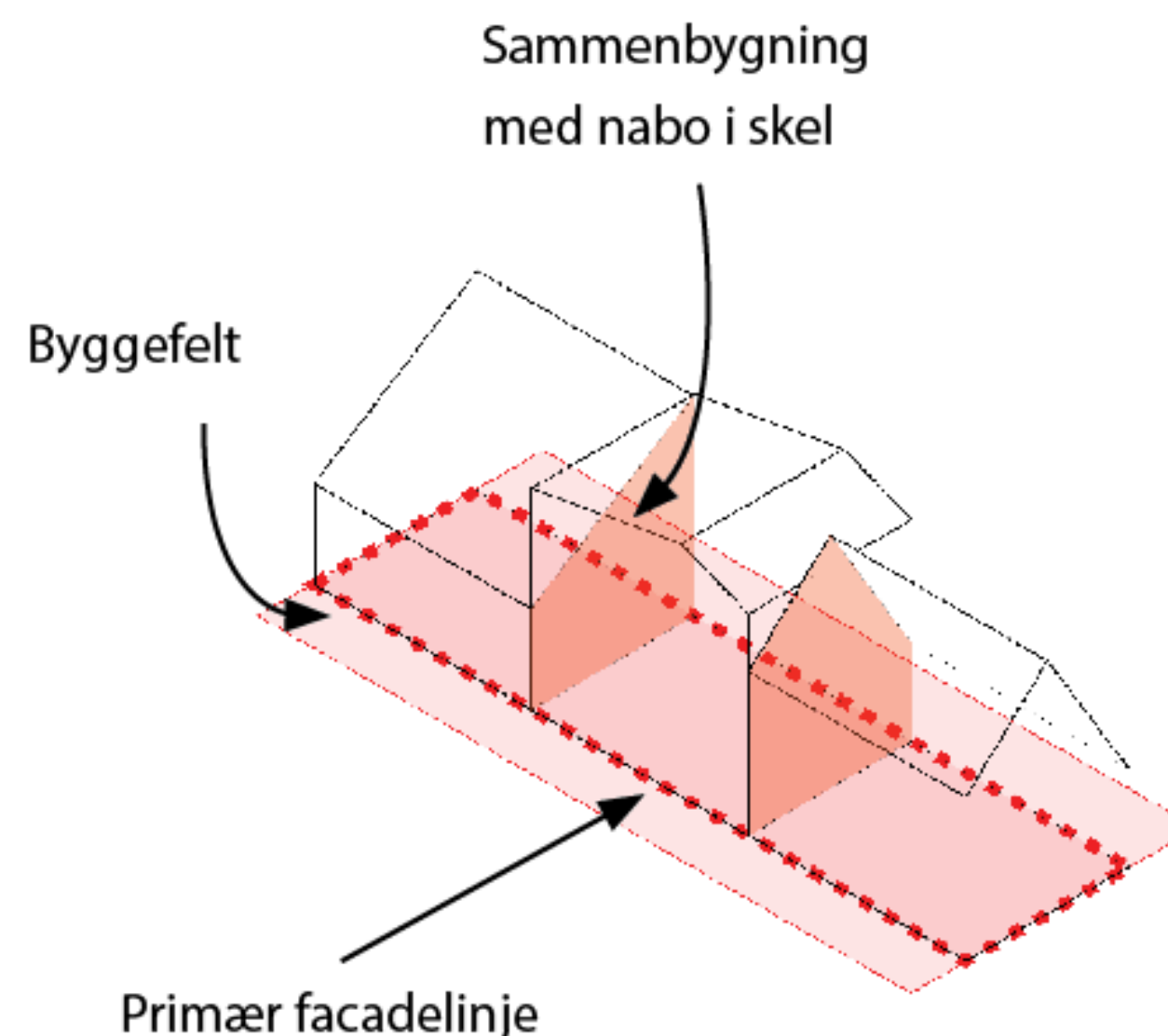


Fig.13. Boligernes primære bygningsvolumen skal sammenbygges i skel mod nabo, mens facader og fritliggende gavle skal placeres i facadelinjerne.

UDKAST

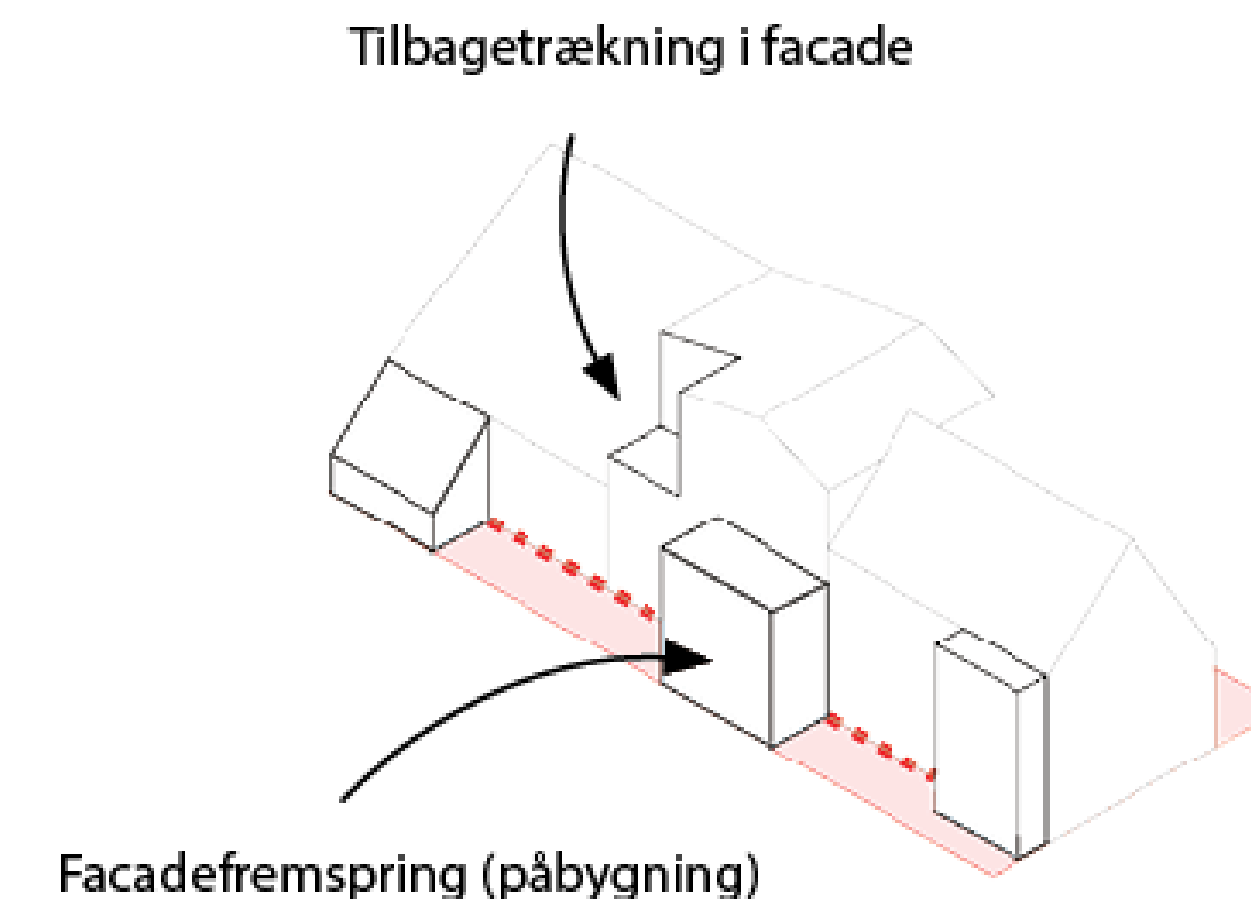


Fig.14. Facadefremspring og -tilbagetrækning kan afvige fra den primære facadelinje, så længe det samlede omfang ikke udgør mere end 50% af boligens facadeareal på hver side. Facadefremspring (som f.eks. påbygninger, karnapper mv.) skal holdes inden for byggefeltet og må ikke udkrage dette.

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### Højder og etageantal

- Regulering af etageantal, minimums- og maksimumshøjder. Se skema på slide 36-37.
- Hver bolig skal i en ubrudt, tværgående linje fra naboskel til naboskel gives en mindste højde på hhv.:
  - byggefelt 1-5 og 14-20: 7 meter
  - byggefelt 6-13 og 21-27: 10 meter
  - byggefelt 20b: 3 meter
- For de boliger, der ikke grænser op til en nabo på begge sider, gælder, at mindstehøjden skal holdes i en ubrudt linje fra naboskel til modstående facadelinje. Se figur 16 og 17.

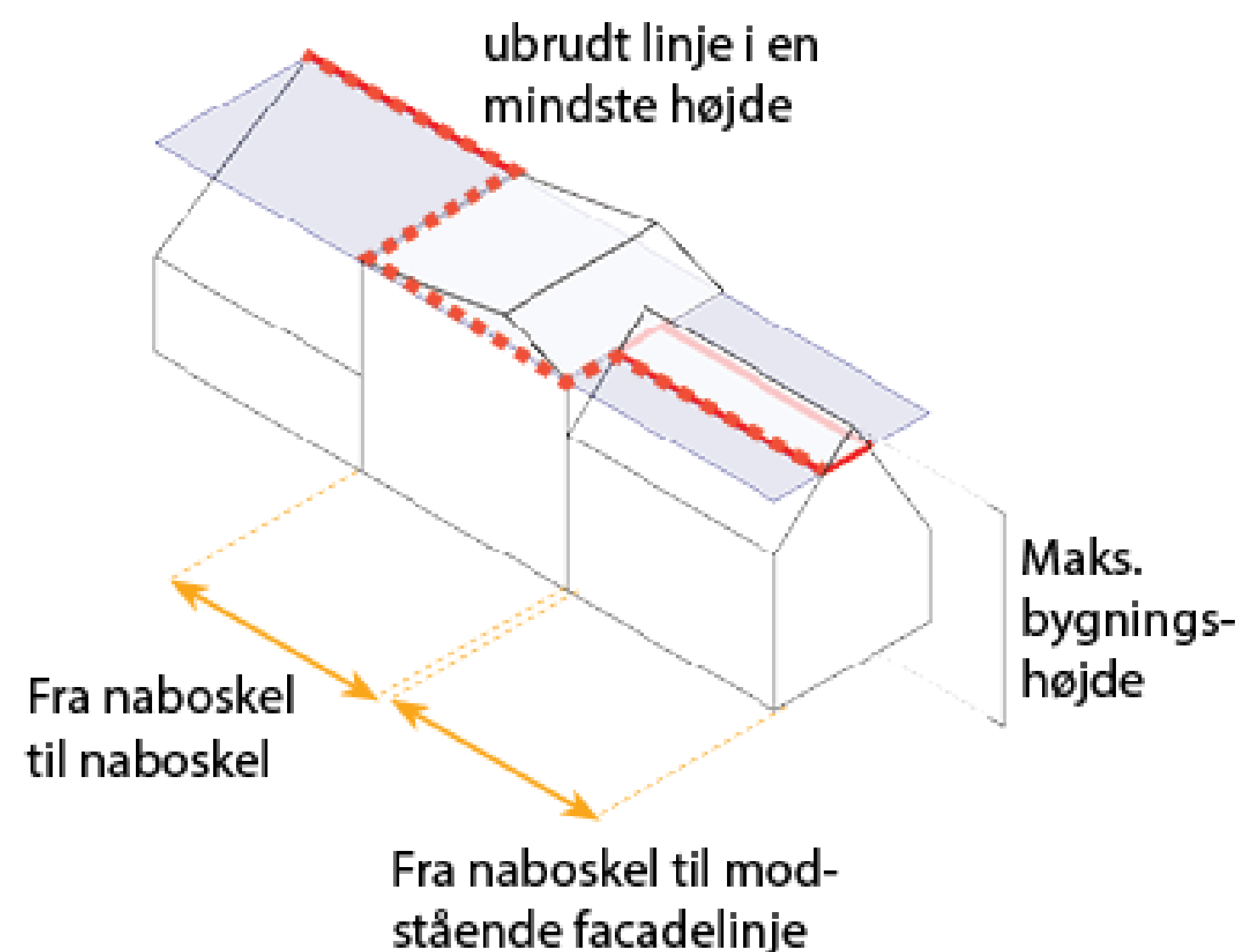


Fig.15. Hver bolig skal i en ubrudt, tværgående linje fra naboskel til naboskel/modstående facadelinje gives en mindste højde. Princippet viser, hvordan forskellige tagformer kan opfylde kravet.

UDKAST

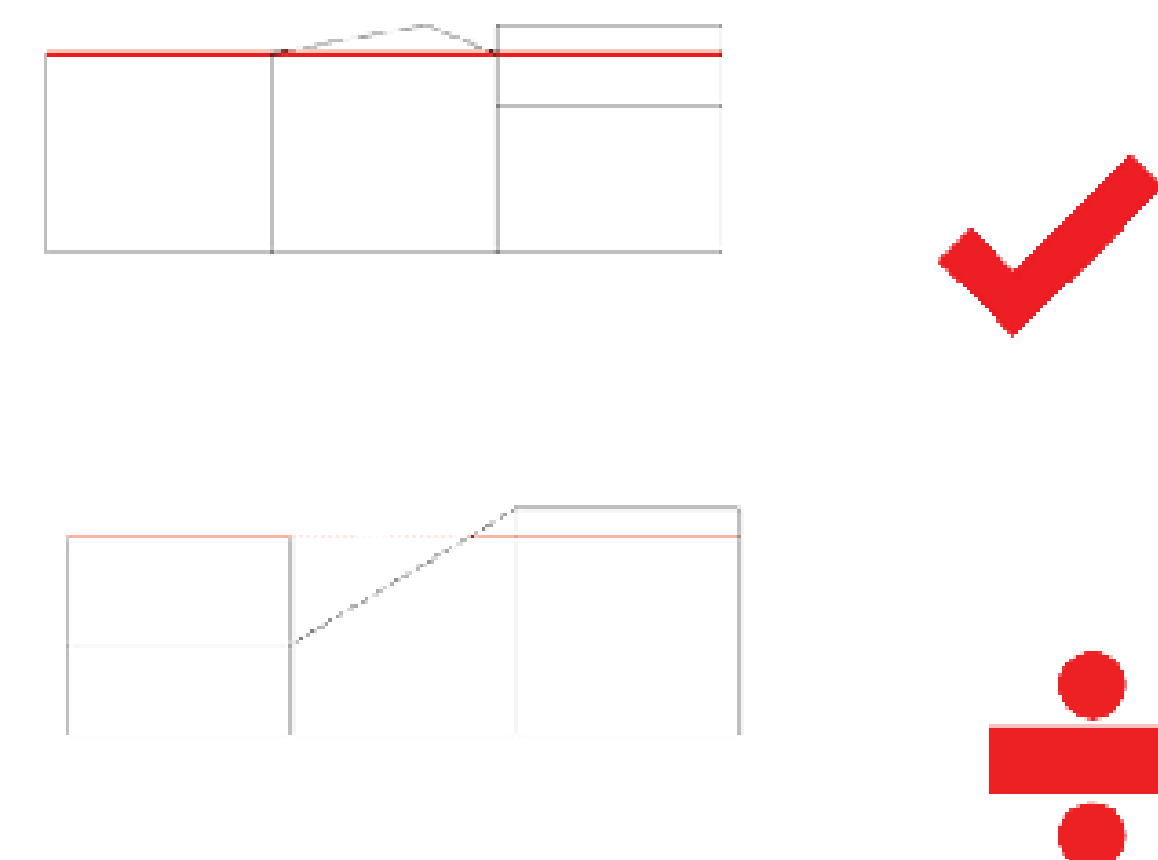


Fig.17. Opstalt af boligrække, hvor kravet om mindste højde hhv. opfyldes og ikke opfyldes.



## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### Adgang

- Boligerne skal have deres primære adgang fra de indre fælles gårdrum, som vist på kortbilag 6. Undtaget herfra er byggefelt 21 og 22.
- Altangange, adgangstrapper og fritliggende trappetræne må kun etableres mod gårdside.

### Altaner og tagterrasser

- Tagflader må udnyttes til ophold. Værn og overdækning af tagterrasser må overstige bygningshøjden med op til 2 meter.

UDKAST



UDKAST

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### Sekundær bebyggelse

#### *Privat skur skal integreres i boligen*

- Der kan til den enkelte bolig etableres sekundær bebyggelse til privat skur, depotrum el. lign., så længe det kan holdes inden for den angivne byggeret for byggefeltet.
- Privat sekundær bebyggelse skal opføres som et sekundært bygningsvolumen i henhold til §§ 6.10 og 6.11.

#### *Fælles skur kan opføres i gårdrummet på 'mulighedsfelt'*

- Der kan i hvert af de fælles gårdrum, og uden for byggefelterne, opføres op til 30 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse til fælles brug, f.eks. haveskur, drivhus, overdækket cykelparkering el. lign.
- Fælles sekundær bebyggelse må gives en maks. højde på 3 m.

## §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Materialer

- Bebyggelsen skal, fuldt udbygget, fremtræde i et varieret og dynamisk formsprog, eksempelvis ved brug af et bredt materialespænd, facadeforskydninger og/eller gennem brug af arkitektoniske elementer som karnapper, kviste og ovenlysvinduer mv.
- Materialer på facader og tage må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Tagflader må ikke have glanstal over 20.
- Værn samt overdækning af tagterrasser skal, for de dele, der overstiger den angivne maks. bygningshøjde, jf. § 7.2, udføres med klart glas.
- Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

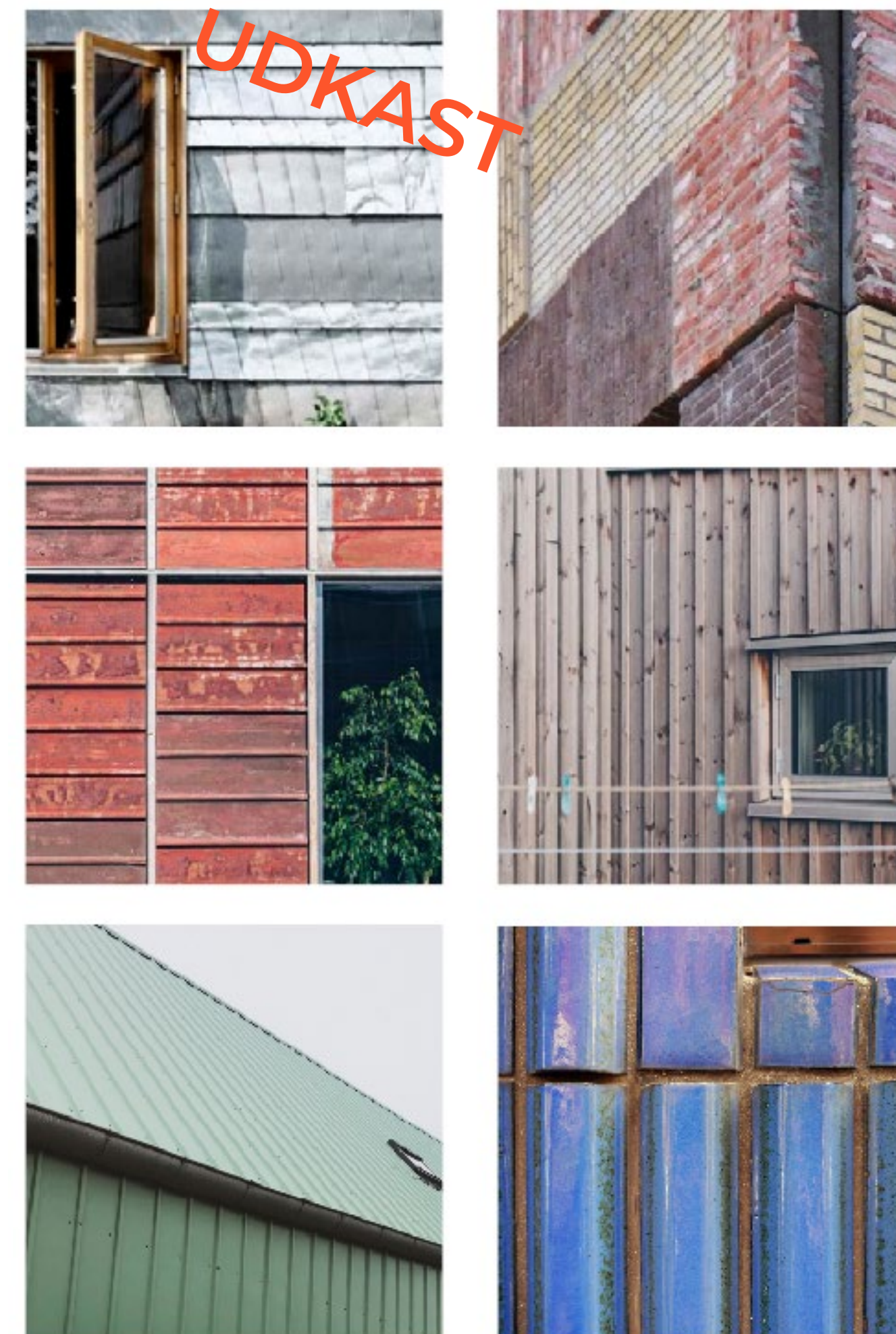


Fig.20. Lokalplanen giver frie rammer for valg af facadematerialer med det formål at opnå kreative arkitektoniske udtryk og mangfoldighed, samt bæredygtige materialevalg.

UDKAST

## §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Tekniske installationer

- Ventilationsanlæg, varmepumper og øvrige tekniske installationer må ikke placeres synligt på bygningers tage, facader, gavle eller terræn. De skal integreres i bebyggelse eller sekundær bebyggelse.
- Solenergianlæg må kun placeres på tage. Anlæggene skal nedfældes i eller ligge plant på tagfladen og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Anlæggene må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

### Skilte

- Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

## §8 Ubebyggede arealer

UDKAST

### Fælles friarealer

- Der skal anlægges et fælles gårdrum i hvert delområde, der giver plads til ophold og møde naboer imellem.
- Det fælles gårdrum skal anlægges med stier og beplantning, så det fremtræder grønt.

### Private udendørs opholdsarealer

- Der skal til hver bolig etableres private udendørs opholdsarealer, i form af have og hertil eventuelt altan og/eller tagterrasse.
- De private udendørs opholdsarealer må ikke være støjbelastede over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj.

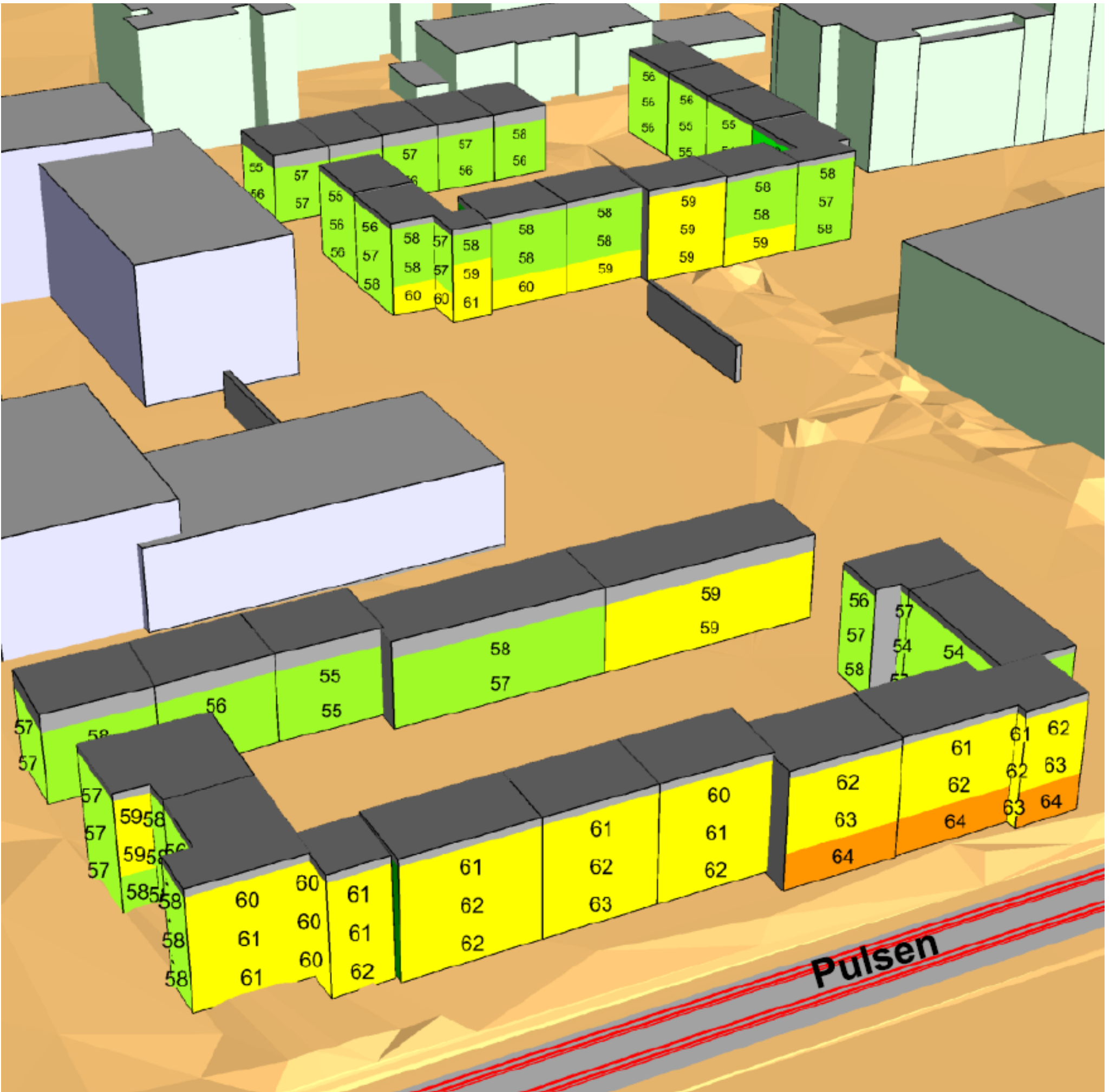


# Støjkortlægningen viser enkelte steder med støjudfordringer

Miljøstyrelsens  
vejledende  
støjgrænser:

- Udearealer: 58 dB
- Boligerareal: 34 dB


Er punkterne over  
58dB kræver det  
reduktion.



## §8 Ubebyggede arealer

### Afskærmende beplantning og hegn

- Lokalplanen fastlægger principper for hegn mv. Se kortbilag 8, og følgende oplistning af principperne:
  - Lokalplanen tillader faste hegn mod Pulsen
  - Lokalplanen tillader faste hegn i skel mod nabo, dog med en maks. dybde på 2,5 meter.
  - Lokalplanen tillader spredt beplantning som afskærmning
  - Lokalplanen tillader grøn tæt og afskærmende beplantning mod Håndværkerkollegie,
  - Kantzoner mod Kulturstrøg i nord og syd + mod Hal 11

 Lokalplanafgræsning	 Privat have
 Bygning	 Ingen hegn / spredt beplantning
 Veje, stier og parkering	 Fast hegn
 Eksisterende træ	 kantzoneParkeringsplads
 Bygningskitse	 Grøn lomme
 Fælles gårdrum	 Nyt træ





## §8 Ubebyggede arealer

UDKAST

### Terræn og regnvand (ikke formuleret endnu)

- Lokalplanen tillader ikke terrænregulering af grundene efter endt byggemodning. Det betyder, at man overtager en terrænreguleret grund og lokalplanen fastsætter gulvkoten for boligerne, der skal opføres. Dette skal sikre:
  - en korrekt placering af husene og understøtte sammenbygninger.
  - at delområderne møder det omkringliggende landskab i terræn.
- Lokalplanen vil samtidig fastsætte principper for overfladisk regnvandshåndtering i åbne render, både på private og fællesarealer.

UDKAST

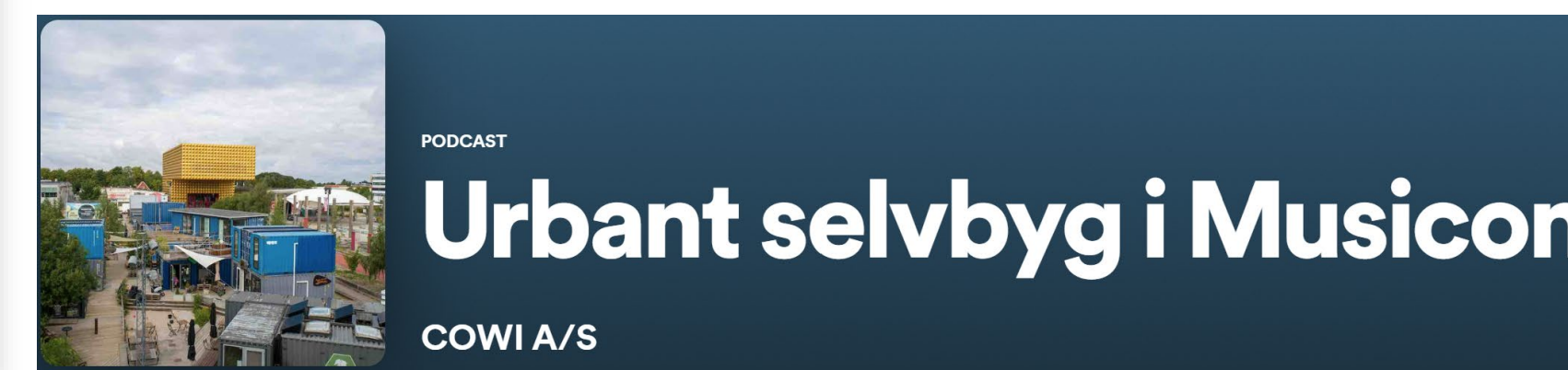
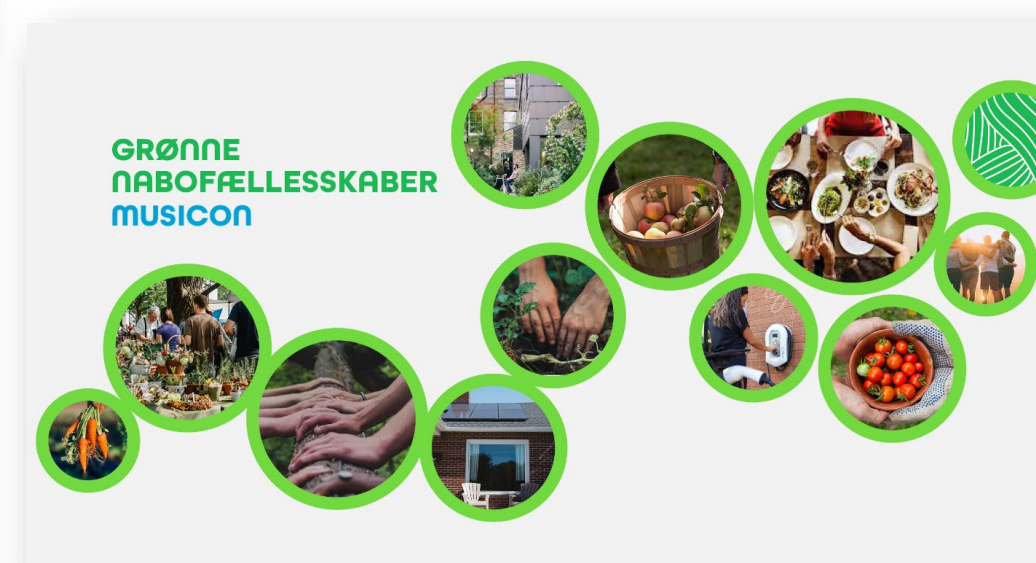
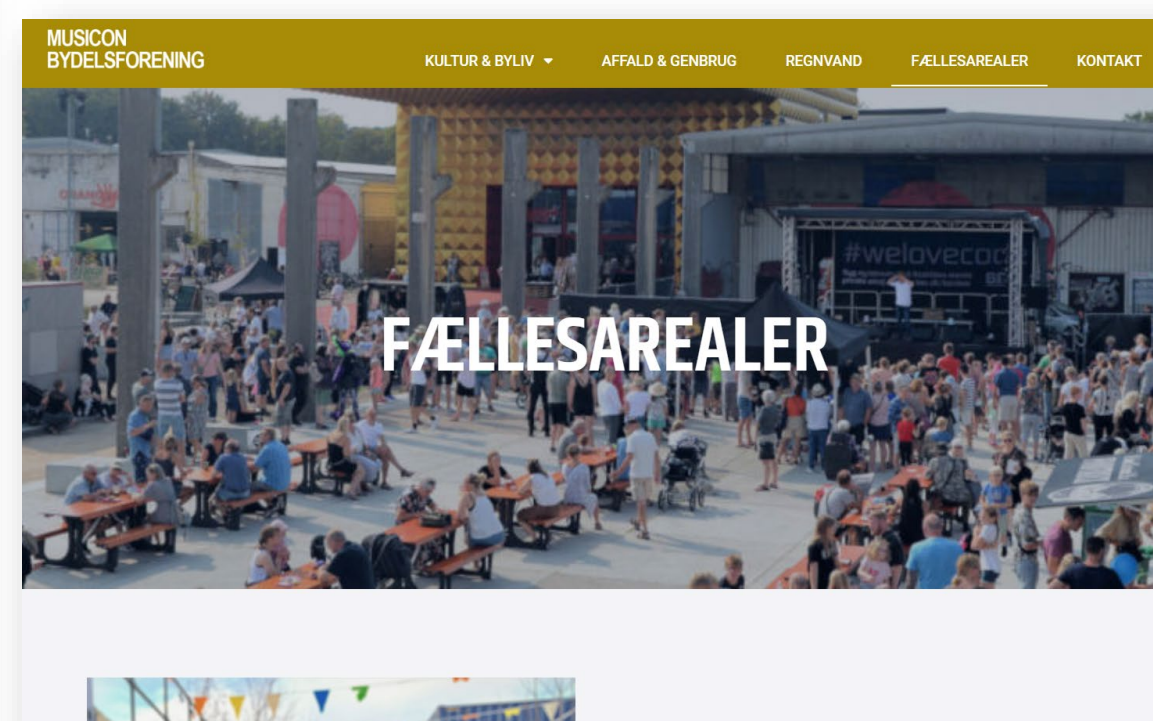
## §9 Grundejerforening

- I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening for hvert delområde med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for delområdet.
- Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når halvdelen af boligerne indenfor hvert delområde er taget i brug.
- Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor de enkelte delområder.
- Grundejerforeningerne skal repræsenteres som en del i Musicons bydelsforening, der har ansvaret for Musicons samlede drift og vedligehold, herunder veje, fælles regnvandsrender og offentlige udearealer.

# Klar-parat-selvbygger

*Hvor står I nu?*

# Guide til selvbyg på Musicon



Lær mere om selvbyg i podcast og selvbyggbog her:

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

Læs mere om livet på Musicon og Musicons bydelsforening her:

<https://musicon-bydelsforening.dk/>

Læs mere om Musicons Grønne Nabofællesskaber her:

<https://www.facebook.com/groups/3016842198608517>

Hør mere om selvbyg her:

<https://open.spotify.com/show/6UVV6V8diTMdwYrWDWshPs?si=12750e245c874665>

**Kom og bliv inspireret!  
Åben udstilling af  
arkitektstuderendes  
selvbygprojekter  
d. 16. juni kl 12-16**

Læs mere og tilmeld jer på  
[www.roskilde.dk/selvbyg](http://www.roskilde.dk/selvbyg)

# Næste skridt

