



ROSKILDE
KOMMUNE

Roskilde Kommune

#ALLE TIDERS ROSKILDE

Urbant selvbyg på Musicon

Workshop 1 – 'Bliv selvbygger'

Workshopforløbet

Workshop 1
'Bliv selvbygger'
4. marts



På kunstsmedjen

Workshop 2
'Design dit
selvbyghus'
20. april

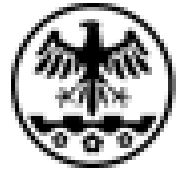


I Hal 11

Workshop 3
'Udbud og
netværk'
8. juni



I Hal 11



Dagsorden 9.30-12.00

INTRODUKTION

9.30-10.00

1. Præsentation af teamet

v. Iben 5 min

2. Opsamling fra netværksmøde og rammer for selvbyg (grundudbud og lokalplan)

v. Anna 15 min

3. Op-at-stå øvelse: hvem er I og med hvilken motivation kommer I her i dag

v. Iben 10 min

REALISERBART SELVBYGPROJEKT

10.00 – 10.20

4. Vejen til selvbyg

V. Claus/Sandra – 15-20min

DESIGN DIN EGET SELVBYGHUS

10.20 – 10.40

5. At tegne sit selvbyghus

V. Daniel/Anne – 15-20 min

WORKSHOP

10.45 – 11.45

6. Bordrunder

3 x 20 min ved 3 borde, ca 9-11 pers. ved hver. Man roterer til nyt bord efter 20 min.

Bord 1: Rollen som selvbygherre
fokus på budget, proces og rådgiversamarbejde

v. Claus/Helene/Anna/Sandra

Bord 2: At tegne sit hus digitalt
v. Daniel/Anne Solitander

Bord 3: At tegne sit hus analogt
v. Anne Romme
/ved behov for opbakning: Sandra/Iben

AFRUNDING OG NÆSTE SKRIDT

8. Afrunding og videre proces

v. Anna ca. 10 min

Netværk og mulighed for at snakke med rådgivere og RK

For dem der har lyst til at blive – kl. 12:00-12.30



1. Introduktion til selvbyg

2. Rollen som selvbyggherre

3. Dit selvbygghus

4. Workshop

5. Afrunding og næste skridt

1. Præsentation af teamet

2. Opsamling fra netværksmøde

3. Rammerne for selvbyg



Teamet bag selvbyg

& FOLD^SSCHACK

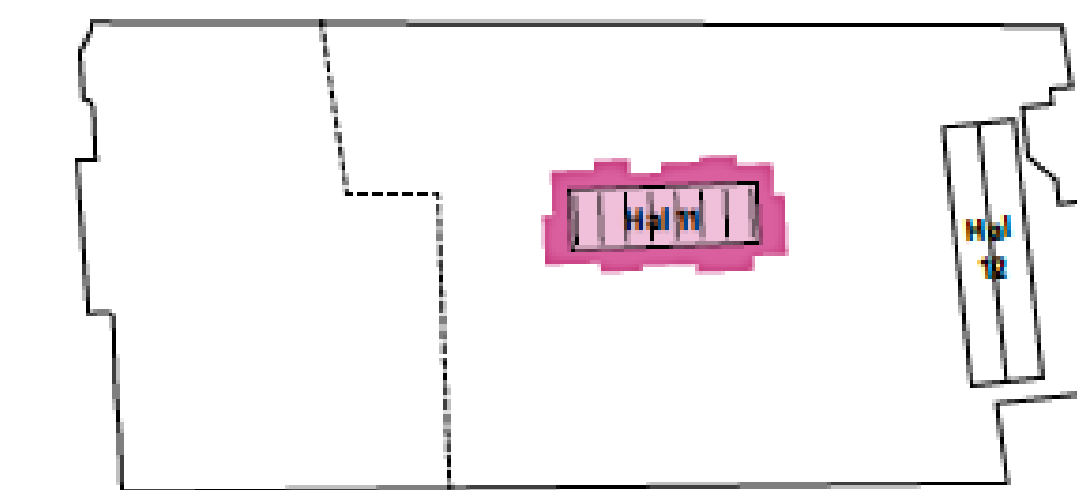
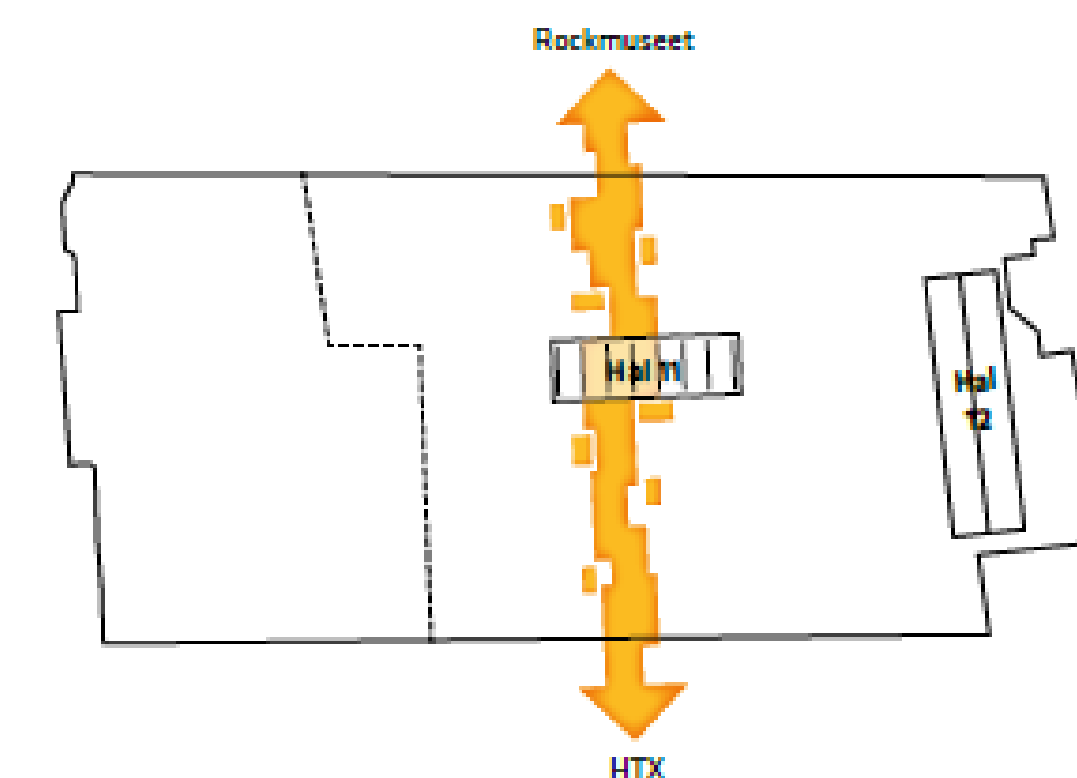
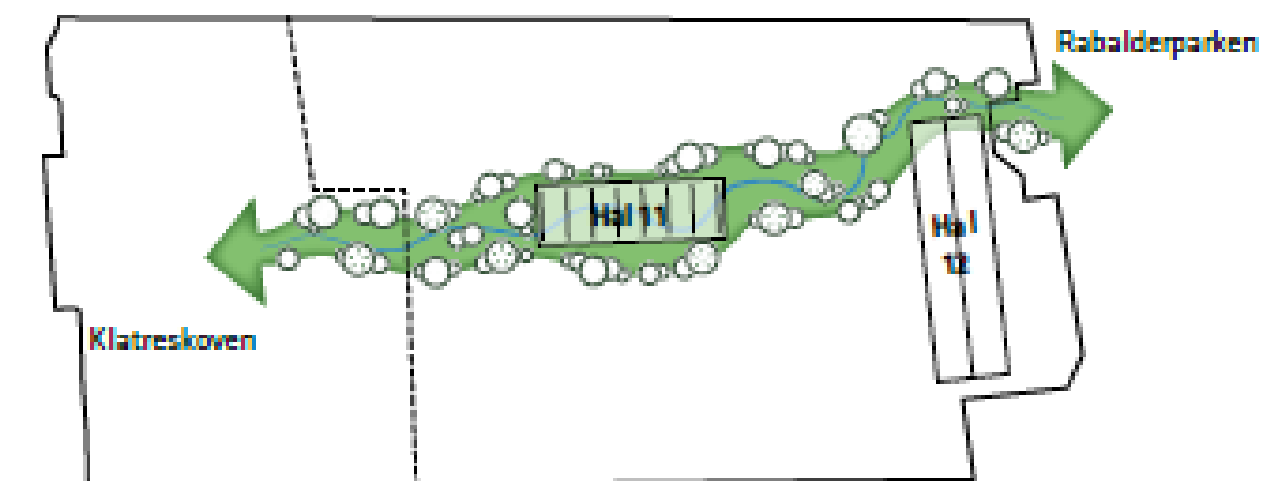
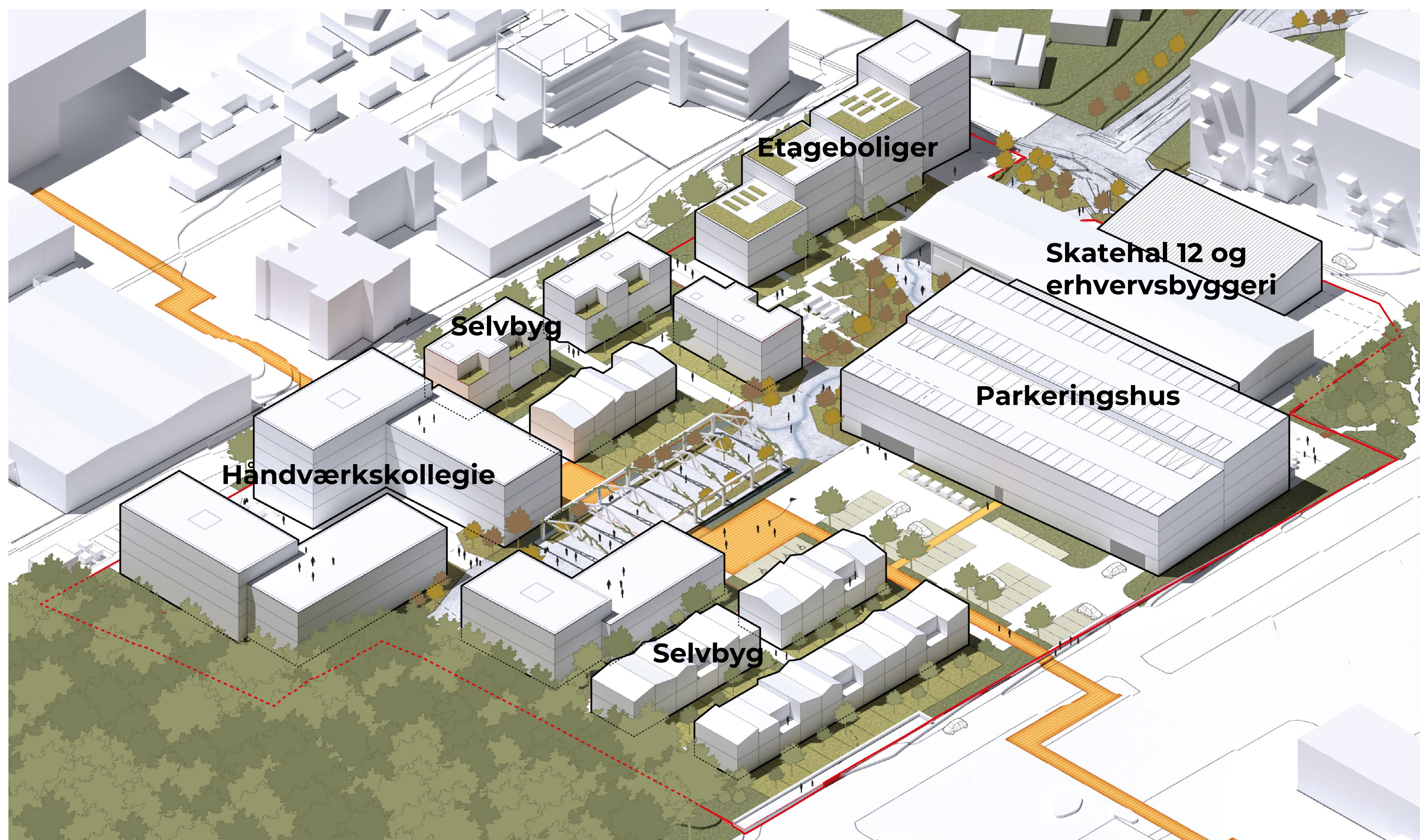


COWI

Vandkunsten

BOLIGLABORATORIUM

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



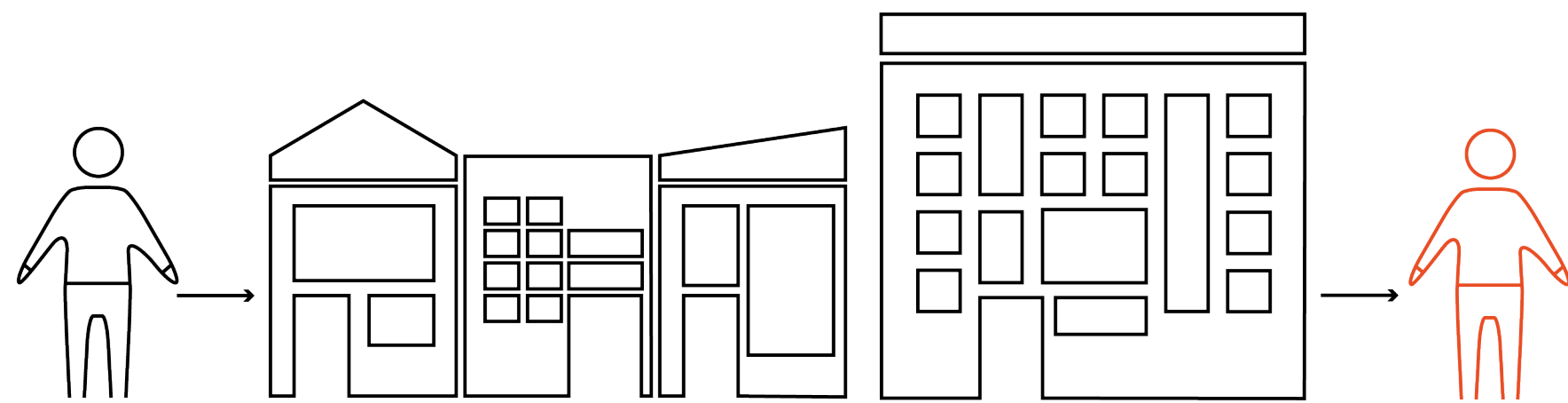
Grundene

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



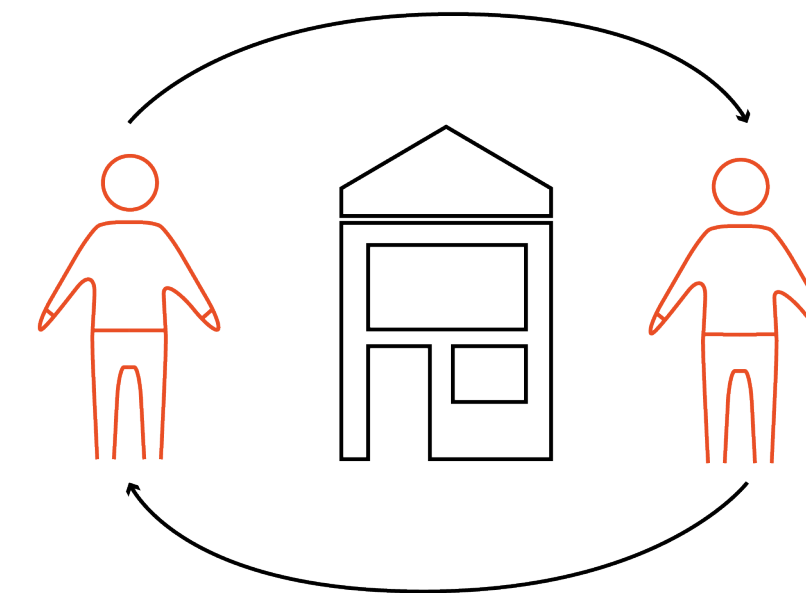
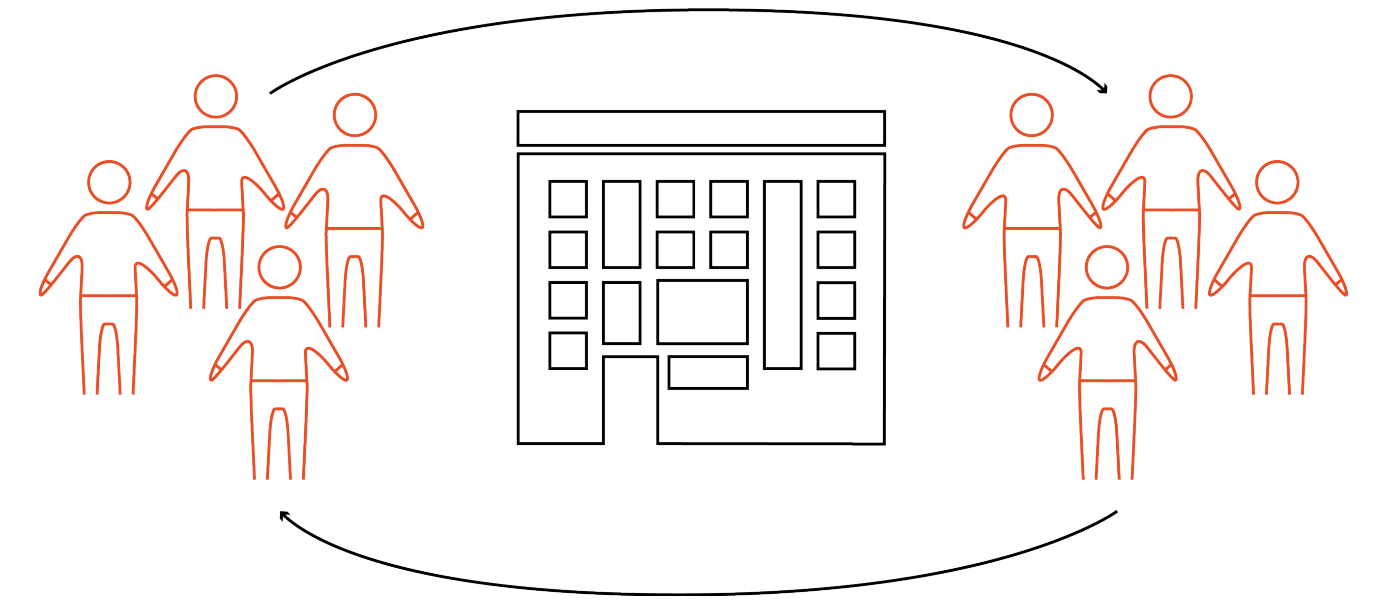


Hvad er selvbyg



En klassisk byggherre

- Professionelle byggherre – 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 byggherre og selv finansierer, tegner og opfører sin bolig.
- Der kan også være tale om en gruppe af beboere, der træder i rollen som byggherre. Det kalder vi fællesbyg.

Selvbyg – mobiliserings- og udbudsproces



Rammer: grundkøb og byggeri med færre benspænd



Udbudsmodel

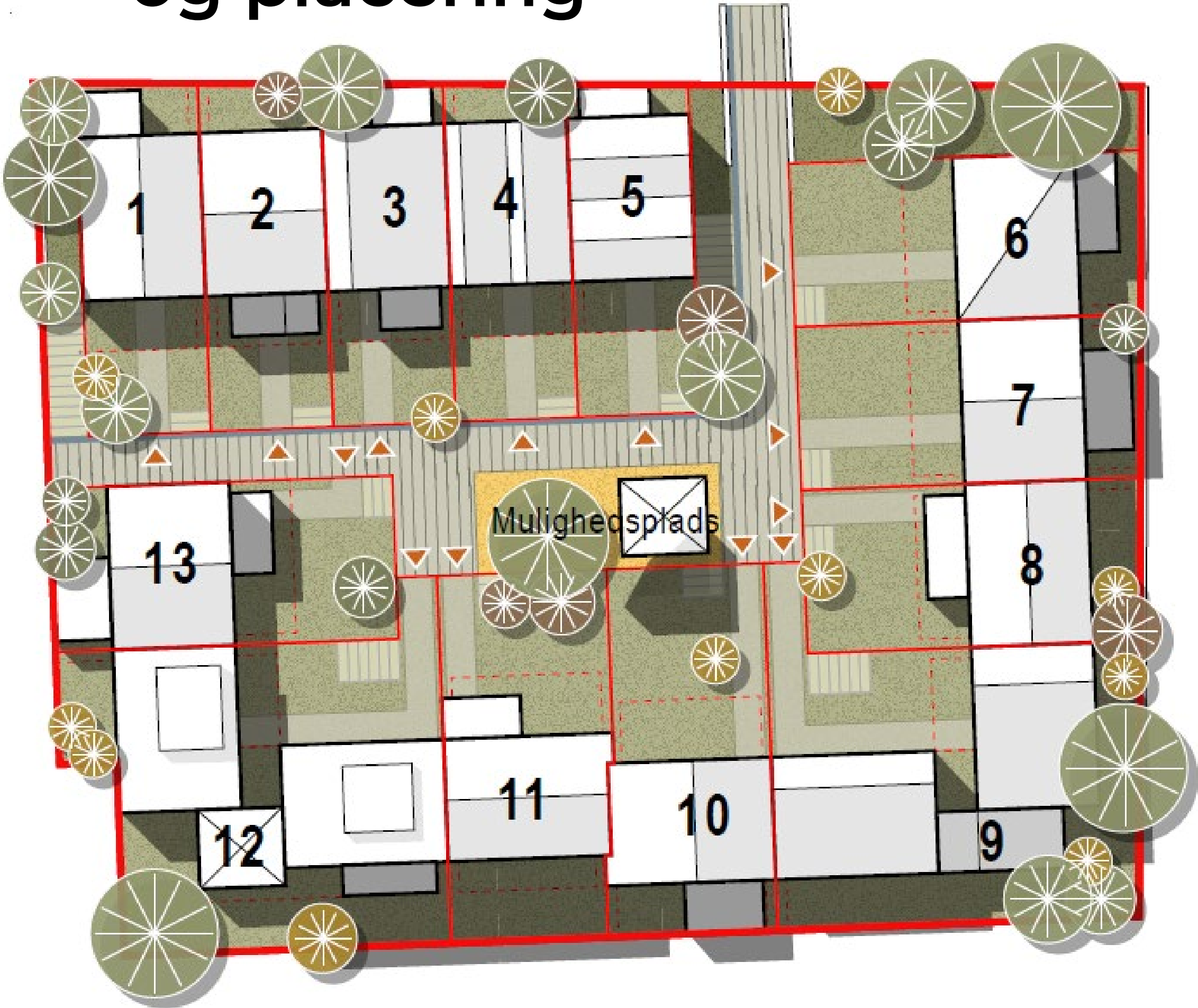
Lokalplan, kvalitetskrav og vejledning

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.



§6 Byggeriets omfang og placering



Byggefelt nord

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

* Kan bebygges af 2 selvbyggere med en delt matrikel

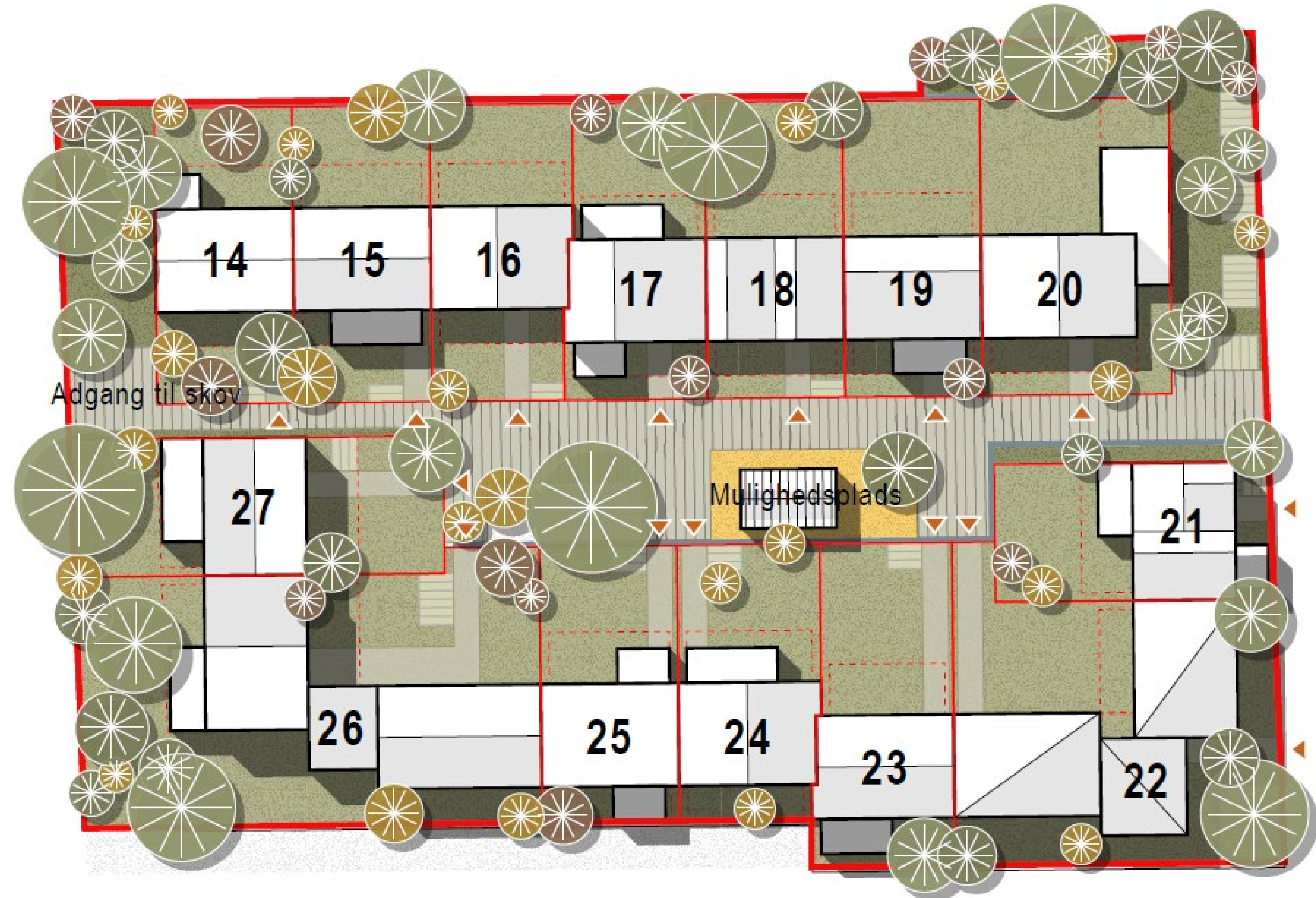
** Kan lægges sammen med tilstødende fællesbygsmatrikel



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

* Kan bebygges af 2 selvbyggere med en delt matrikel

** Kan lægges sammen med tilstødende fællesbygmatrikel

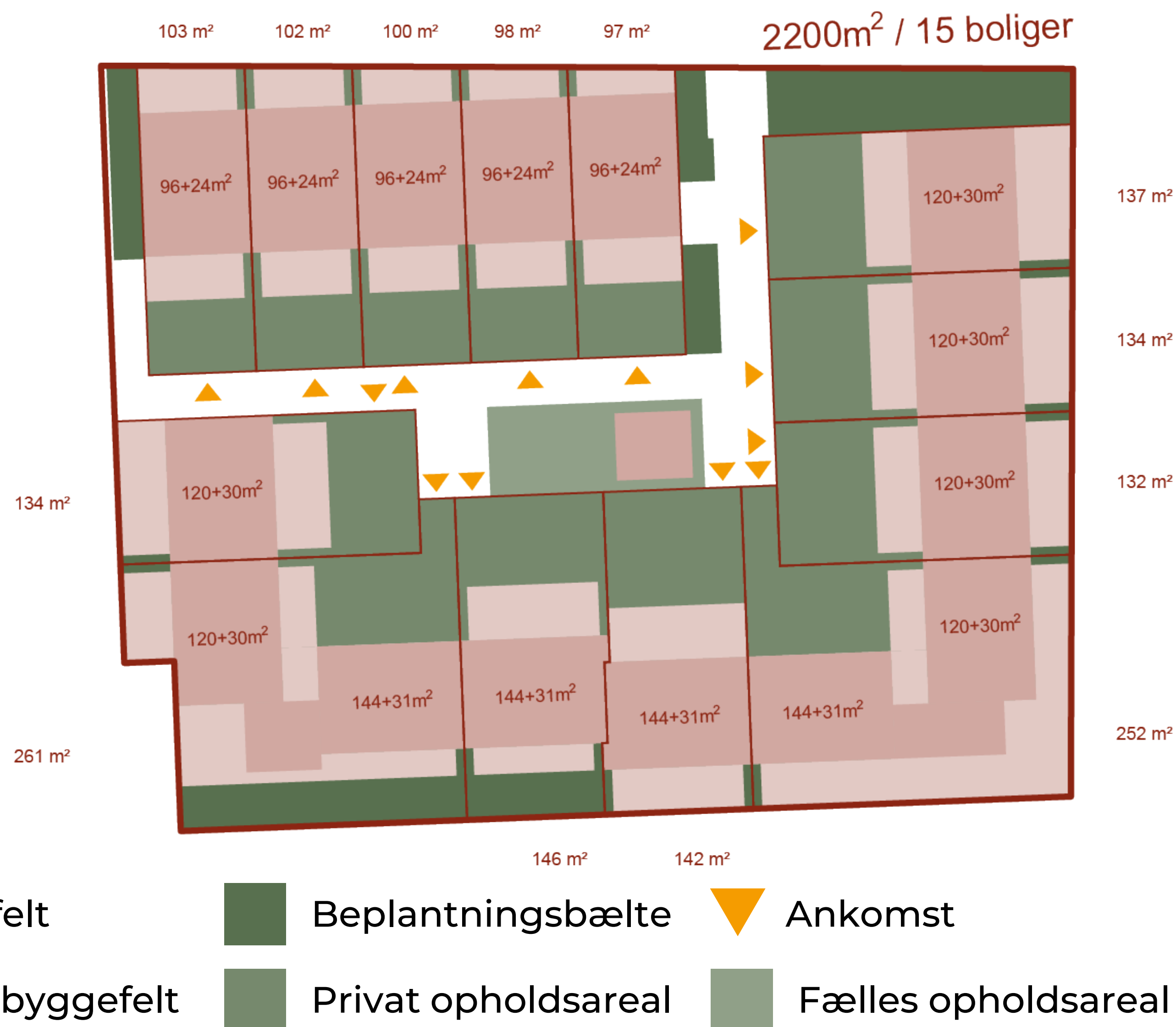


Byggefelt syd

§6 Byggeriets omfang og placering

- Fastlagt byggefelt som skal bebygges til skel og i den fulde længde x bredde (6x8 meter)
- Krav til minimums og maximums højder i alle byggefelter (2-3 etager)
- Fastlagt *tillægs*byggefelt, hvor det er muligt at bebygge med m² som angivet pr. matrikel
- Adgang skal se fra den indre gårdrum med undtagelse af to matrikler i byggefelt syd

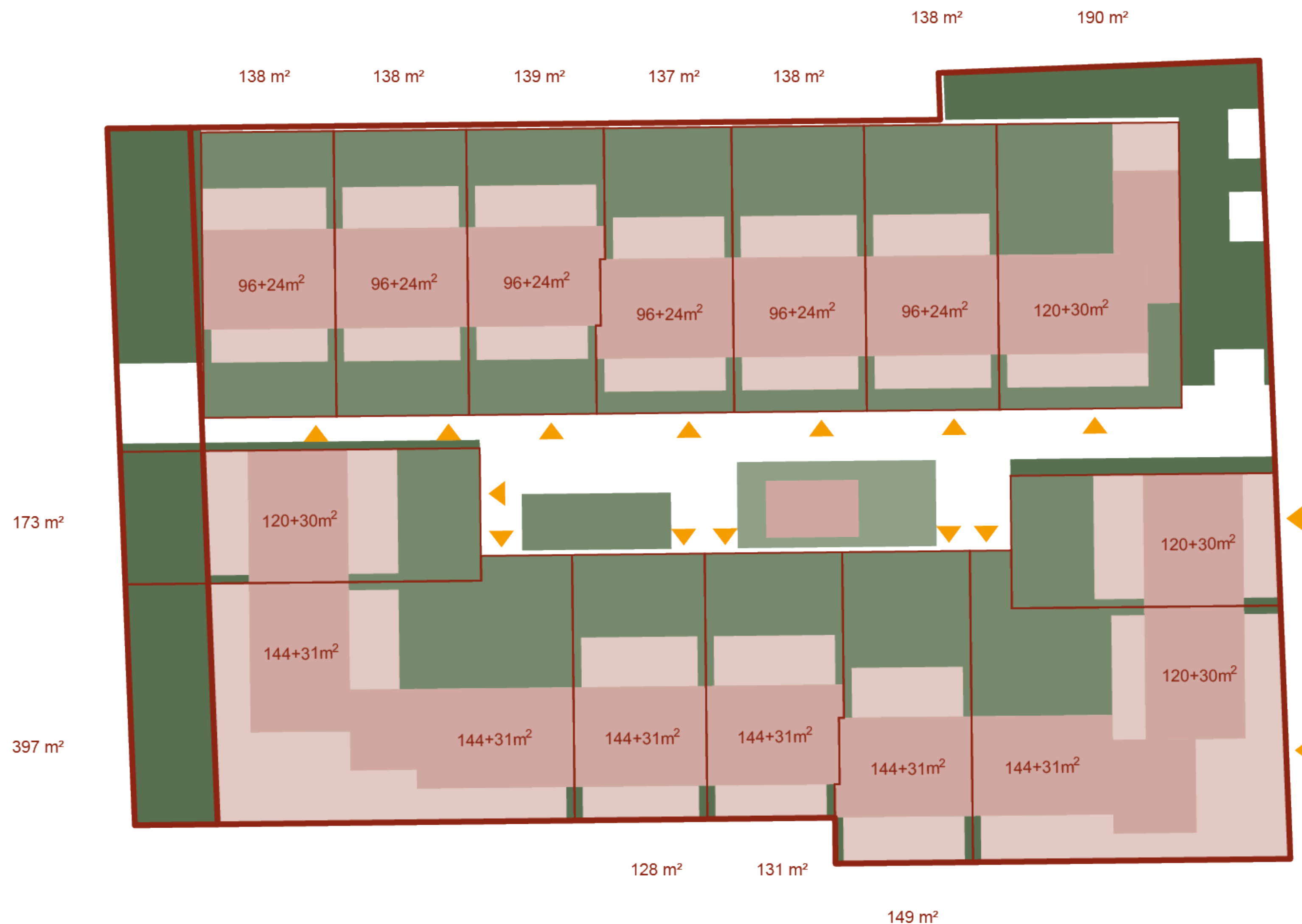
Byggefelt nord





Byggefelt syd

2370m² / 16 boliger



§8 Ubebyggede arealer

- Inden for hver boligenklave etableres et centralt, fælles opholdsareal
- Principper for terræn, afvandingskanaler og befæstelse
- Skure skal integreres i bebyggelsen



Ankomst



Fælles opholdsareal



Beplantningsbælte



Privat opholdsareal



Byggefelt



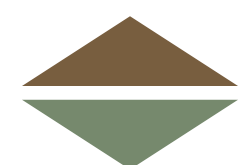
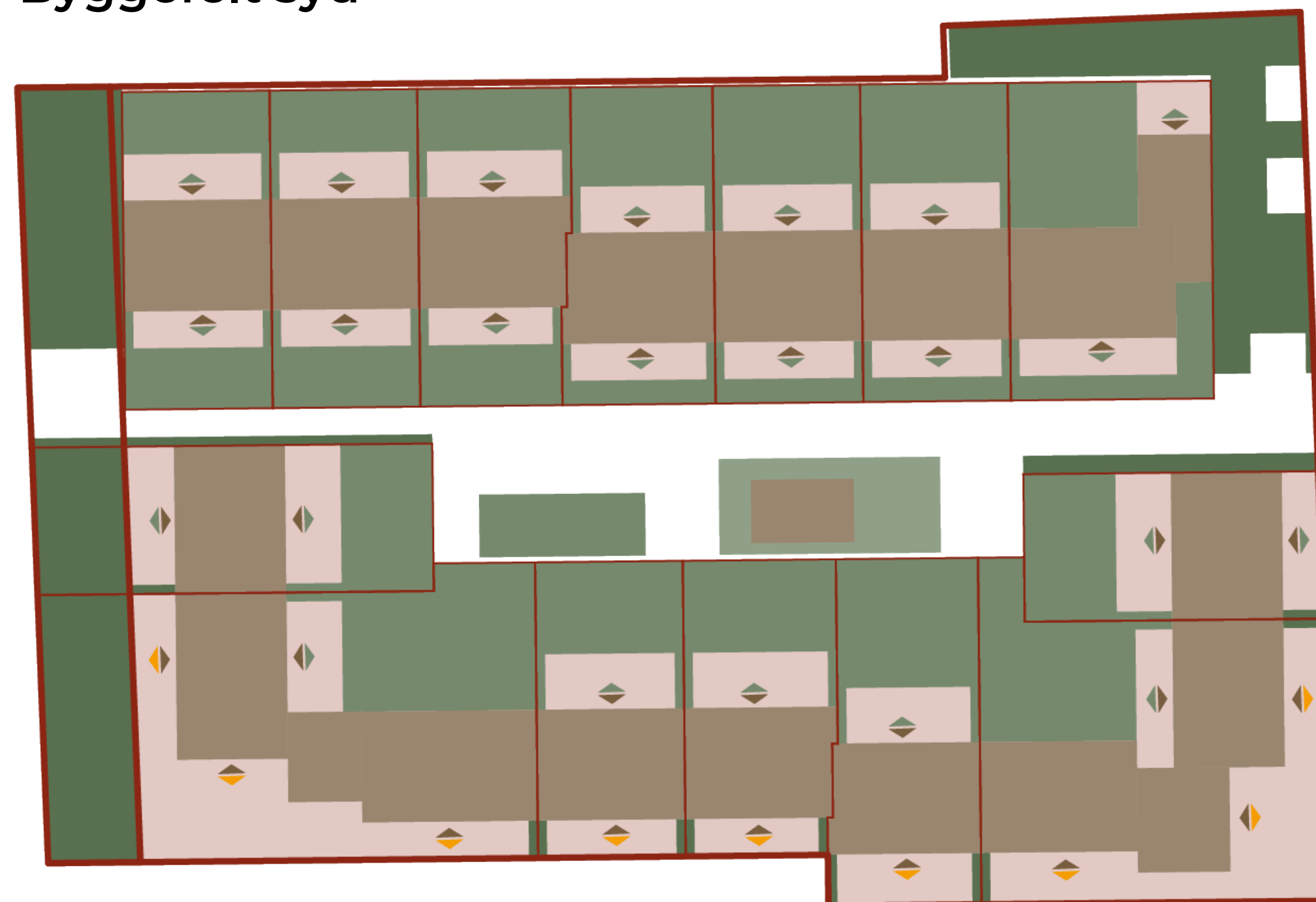
Tillægsbyggefelt

Fleksibilitet i tillægsbyggefelter

Byggefelt nord



Byggefelt syd



Mulighed for at bygge til eller udnytte til privat opholdsareal



Mulighed for at bygge, men *ikke* muligt at udnytte til privat opholdsareal grundet støj

§7 – Ydre fremtræden

- Som udgangspunkt frie rammer, da udbudsprocessen er den primære kvalitetsstyring af arkitekturen
- Vi kigger på:
 - Materialer
 - Vinduer
 - Tagform
 - Altaner
 - Tagterrasser
 - Teknik (ex. varmepumpe skal være integreret og skjult i bebyggelsen)
 - Solceller på tage



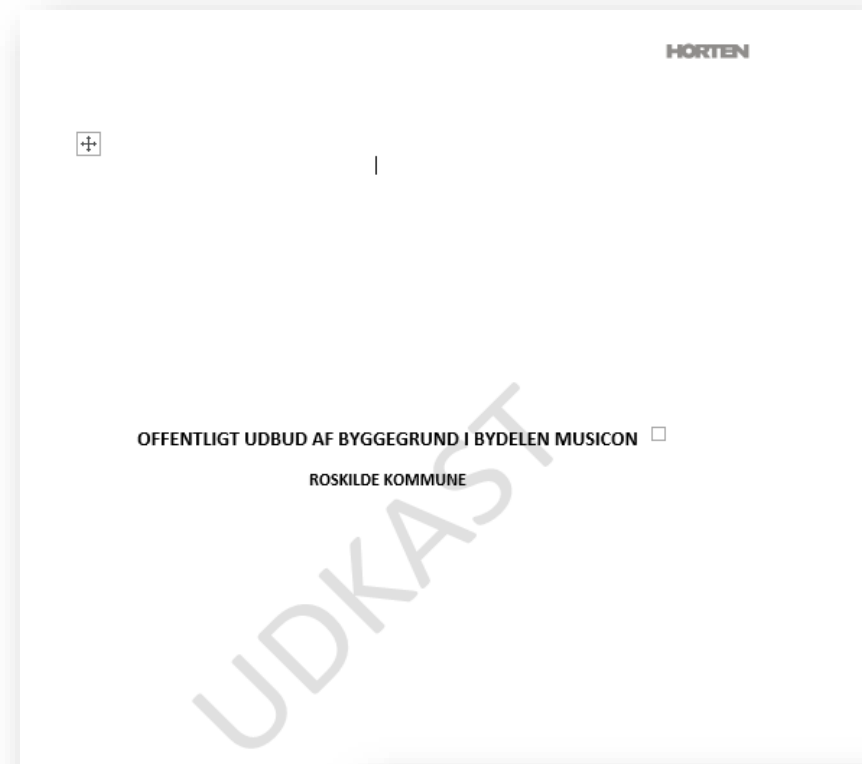
§9 Grundejerforening

- 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
- Grundejerforeningerne har som minimum ansvar for drift og vedligehold af fællesarealerne i selvbygområdet.





Rammer: grundkøb og byggeri med færre benspænd



Udbudsmodel



Lokalplan, kvalitetskrav og vejledning

Selvbyg – mobiliserings- og udbudsproces





Udbuds krav – tildelingskriterier [opsummering]

Udkast

1. Arkitektonisk kvalitet

– variation, skala, identitet, karakterfuldhed og bæredygtighed

Roskilde Kommune vil lægge vægt på:

- (...) personlig vision for boligen samt dennes arkitektur, som kan understøtte en mangfoldig og kreativ arkitektur, hvor boligen har en selvstændig identitet og karakterfuldhed.
- (...) innovative og eksperimenterende løsninger, som kan understøtte det visuelle indtryk og den variation, som findes i Musicon-bydelen.





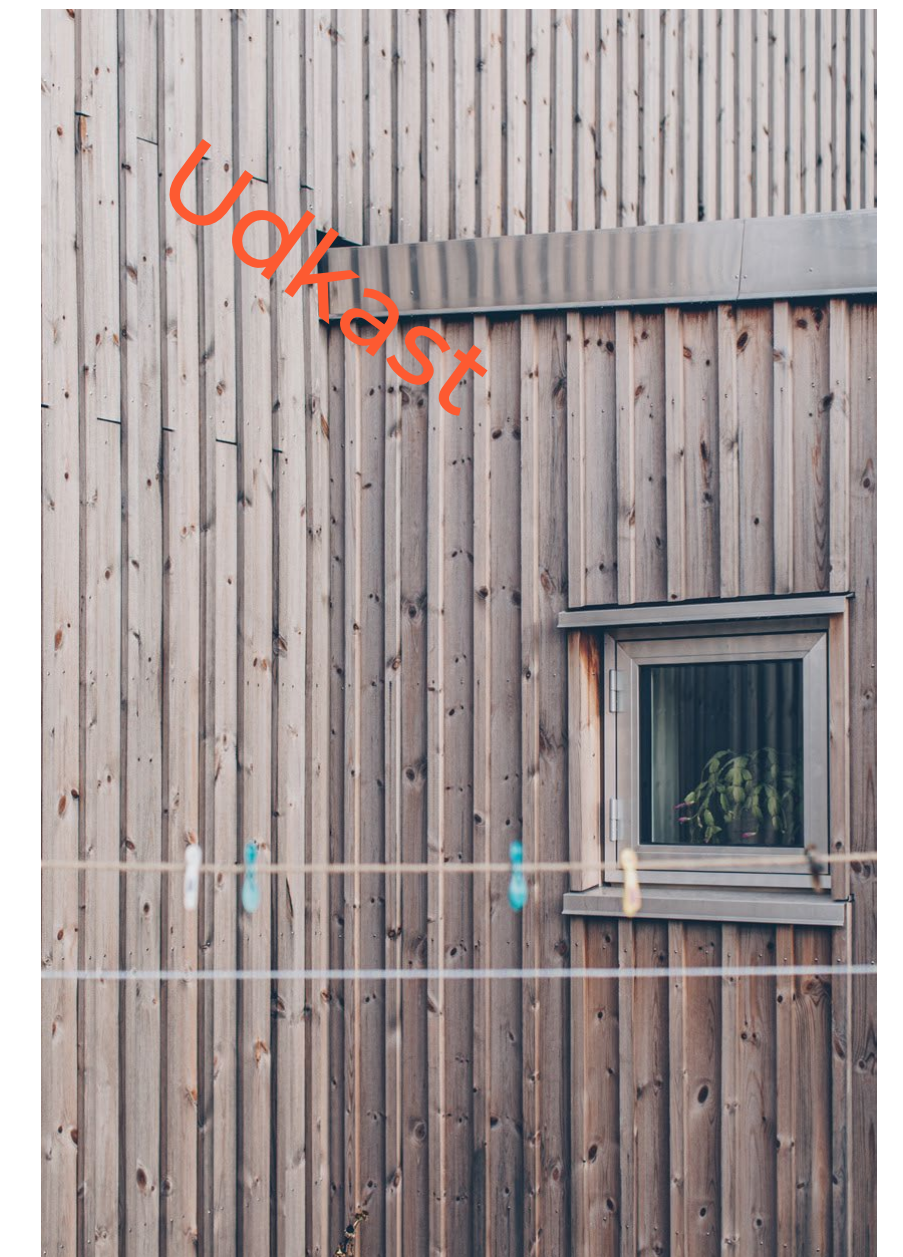
Udbudskrav – tildelingskriterier [opsummering]

1. Arkitektonisk kvalitet

– variation, skala, identitet, karakterfuldhed og bæredygtighed

Roskilde Kommune vil endvidere lægge vægt på, (...) følgende bæredygtighedshensyn (...):

- Bidrag til en inkluderende, sikker, robust og bæredygtige bydel (social bæredygtighed): (...) fremmer langtidsholdbare boliger, skaber grønne byrum og rekreative muligheder. (...) favner hverdagsfællesskaber selvbyggerne i mellem.
- Brug af økonomisk bæredygtighed i forbindelse med byggeriet: (...) højner anvendelsen af f.eks. bæredygtige materialer eller løsninger i byggeriet, som har en positiv betydning for byggeriets levetid, løbende drift/forbrugsomkostninger mv.
- Brug af klima- og miljømæssig bæredygtighed i forbindelse med byggeriet: (...) understøtter brugen af vedvarende energi samt materialer, som minimerer klimabelastningen i bydelen i Roskilde Kommune.





Udbudskrav – tildelingskriterier [opsummering]

Udkast

2. Bymæssigt fodaftryk

– tilpasning til kontekst, bidrag til bybilledet og bylivet

Roskilde Kommune vil (...) lægge vægt på (...) tiltag, som kan understøtte det samlede bybillede og bylivet i bydelen.





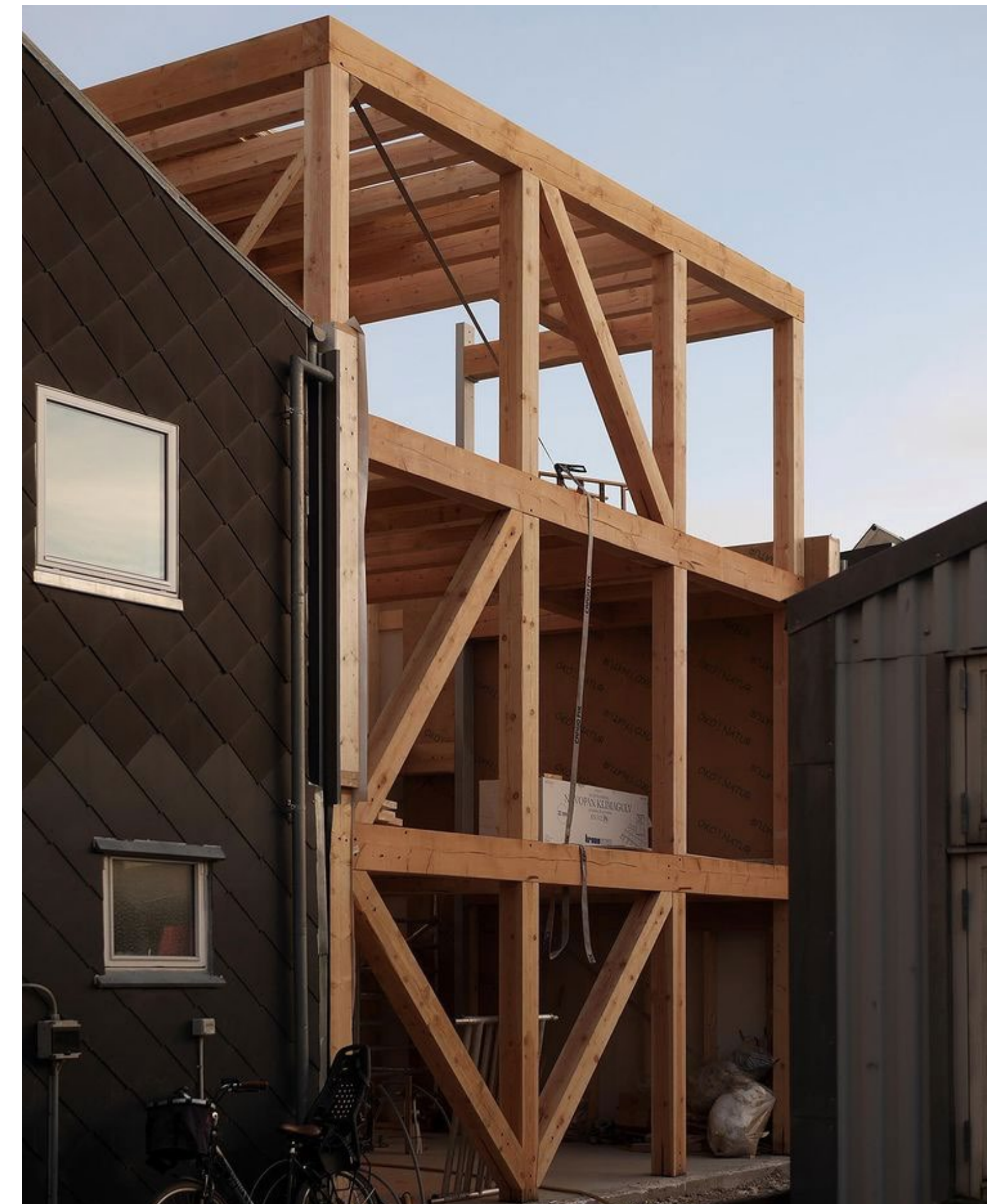
Udbuds krav – tildelingskriterier [opsummering]

Udkast

2. Realiserbarhed

– sandsynlighed for realisering både ift. økonomi og opførelse, hertil organisering (såfremt det er kollektivt)

Roskilde Kommune vil (...) lægge vægt på (...) hvordan realiseringsplan med tidsplan, foreløbig budgetoverslag, organisering og præsentation af særlige fagkompetencer understøtter realiseringen af projektet.





Udbudsproces – materialet I skal byde ind med

Udkast

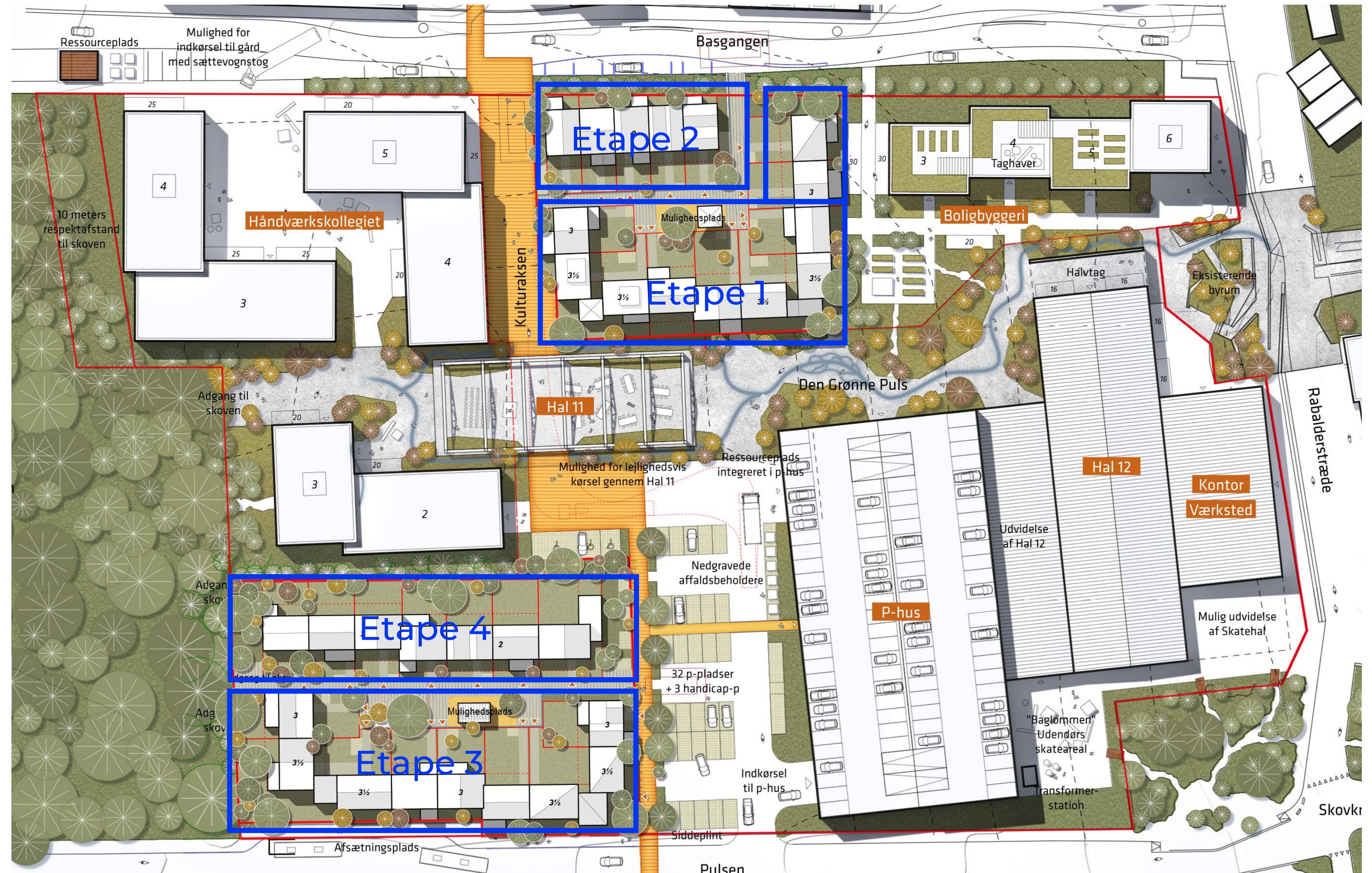
- Materialet skal udformes som en visionsbeskrivelse, der forholder sig til og svarer på tildelingskriterierne.
- Materialet skal bestå af:
 1. Beskrivelse af vision og koncept for byggeri (1-2 sider)
 2. Beskrivelse af byggeriet, materialevalg og hvordan det lever op til tildelingskriterierne (2-3 sider)
 3. En (eller flere) tegning(er), model, illustration, skitse fra idé til byggeri (1-2 sider).
 4. Beskrivelse af realiseringsplan (ex. banktilsagn, kompetencer ift. byggeri, organisering og samarbejdspartnere og/eller andre relevante forudsætninger for at sandsynliggøre byggeriets opførelse) (1-2 sider)



Udbudsproces – forventet etapeplan

- Etape 1: Nordligt felt, sydlig stang
 - Ultimo 2023
 - 8 grunde
 - 8-10 huse (selvbyg / fællesbyg)
- Etape 2: Nordligt felt, nordlig stang
 - Ultimo 2023 / 2024
 - 5 grunde
 - 5 huse (selvbyg)
- Etape 3: Sydligt felt, sydlig stang
 - 2024 / 2025
 - 7 grunde
 - 7-9 huse (selvbyg / fællesbyg)
- Etape 4: Sydligt felt, nordlig stang
 - 2024 / 2026
 - 7 grunde
 - 7 huse (selvbyg)

Etapeplanen kan ændre sig!



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

Det ved vi

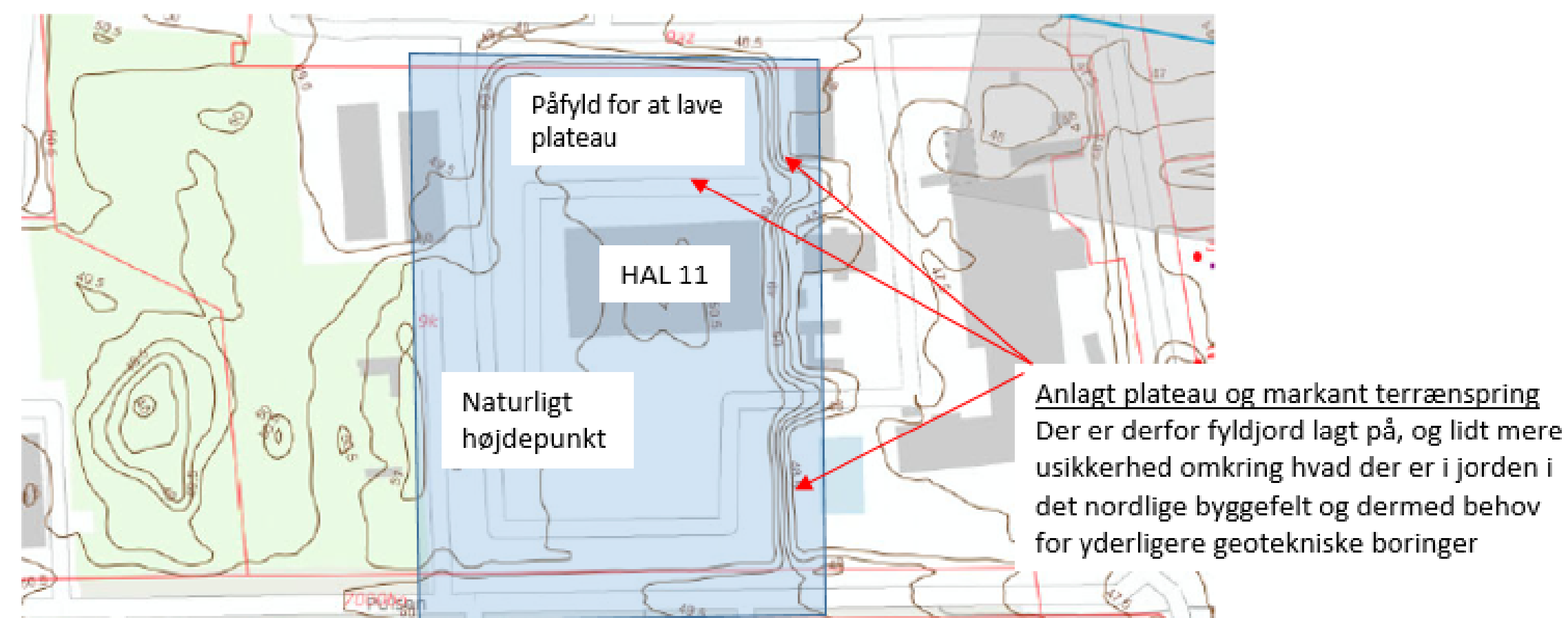
- Område til tidligere betonindustri
- Masser af beton og andet affald er nedgravet, dog ikke tidligere losseplads i Hal 12-kvarteret.
- Hal 12 kvarteret er beliggende nær arealer, der er påvirket af lossepladsgas mod øst. Men Hal 12 er uden for nærzonen til de gaspåvirkede områder. Igennem de sidste 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).

Udbudsproces – fast pris

- Grundene udbydes til fast pris som er markedsbestemt.
- I forbindelse med udbuddet af grundene bliver der udarbejdet ejendomsmæglervurdering(er), der skal fastsætte priserne på grundene. Priserne for grundene vil være forskellige.
- For at give et realistisk spænd for, hvoromkring grundpriserne forventeligt kan komme til at ligge, har Nybolig i Roskilde udarbejdet en indledende vurdering af grundene på Musicon i februar 2023.
- Den indledende vurderingen er et erfaringsbaseret skøn på baggrund af de forudsætninger, som vi kender på nuværende tidspunkt.



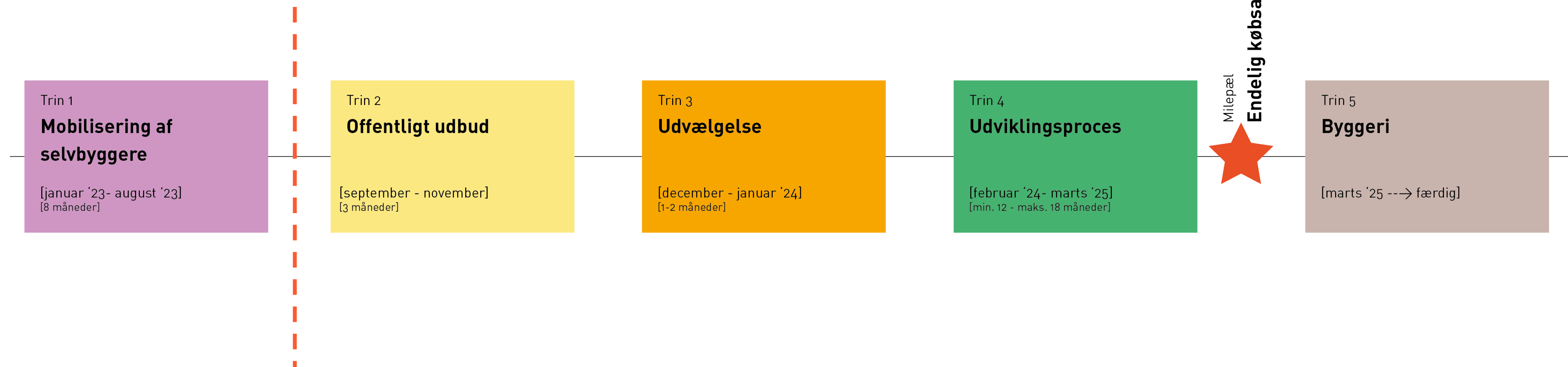
Udbudsproces – fast pris, foreløbig mæglervurdering

- Den indledende vurdering af grundpriserne på selvbygggrundene tager udgangspunkt følgende i forudsætninger:
 - Boligstørrelser og placering
 - Boligtype (2 vs. 3 etager)
 - Om der er støjpåvirkning eller ej
 - At grundene er byggemodnet af Roskilde Kommune
 - At grundene kan funderes normalt (dvs. 0,9 meter fundament)
 - Markedssituationen (aktuel, februar 2023)
- De endelige priser vil flytte sig i retning (op/ned) efter disse forudsætningers endelige karakter – og eventuelle tilføjelse af flere.
- De endelige priser kender vi først ved udbudstidspunktet.

Udbudsproces – fast pris, foreløbig mæglervurdering

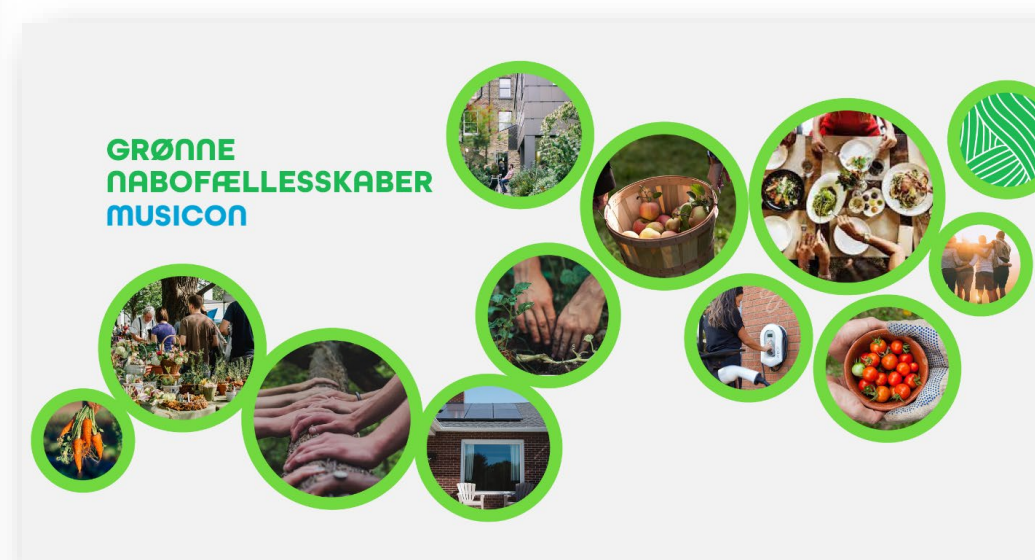
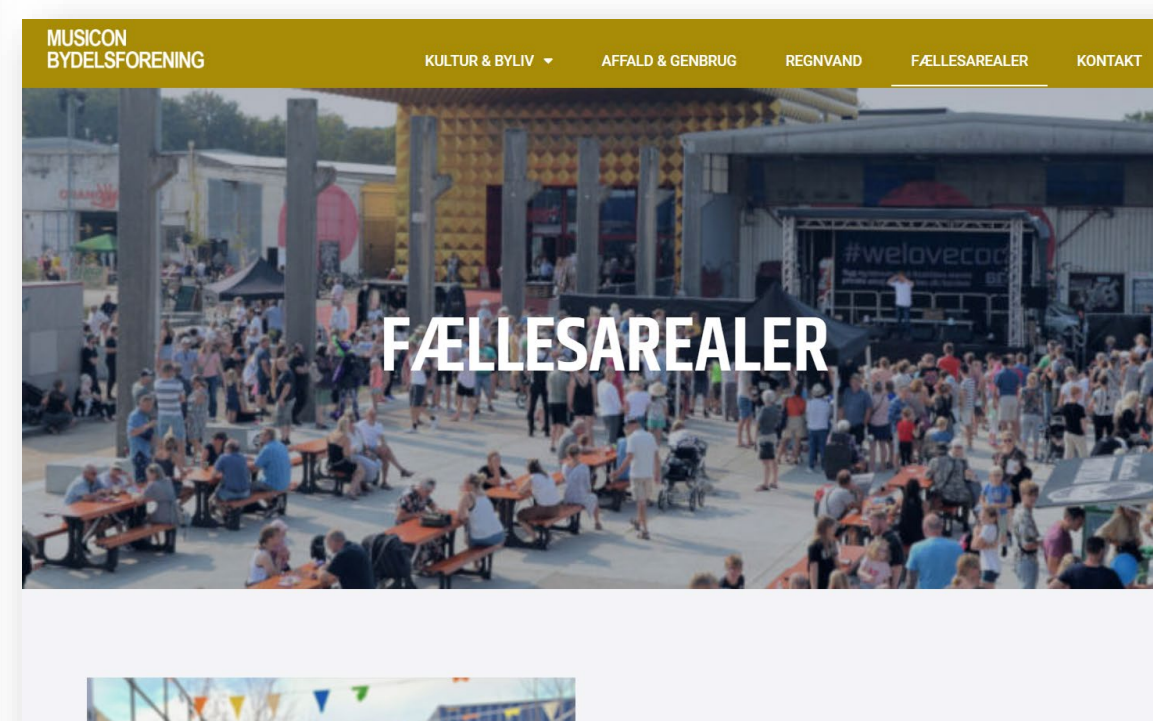
- Nybolig vurderer følgende priser for selvbygggrundene:
 - 1.200.000 kr. - 1.600.000 kr. på rækkehuse-grunde
 - 2.600.000 kr. - 2.800.000 kr. på fællesbyg-grunde
- De endelige priser vil flytte sig i retning (op/ned) efter disse forudsætningers endelige karakter – og eventuelle tilføjelse af flere.
- De endelige priser kender vi først ved udbudstidspunktet.

Vejen til at købe en grund



Markedet for selvbyg afgør, hvornår grundene sendes i udbud – og hvordan grundene sælges i etaper.

Guide til selvbyg på Musicon



Lær mere om
selvbyg i podcast og
selvbygbog her:
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>



Hvem er I? 😊



1. Introduktion til selvbyg

2. Rollen som selvbyggherre

3. Dit selvbygghus

4. Workshop

5. Afrunding og næste skridt

1. Rollen som selvbyggherre

2. Den samlede proces

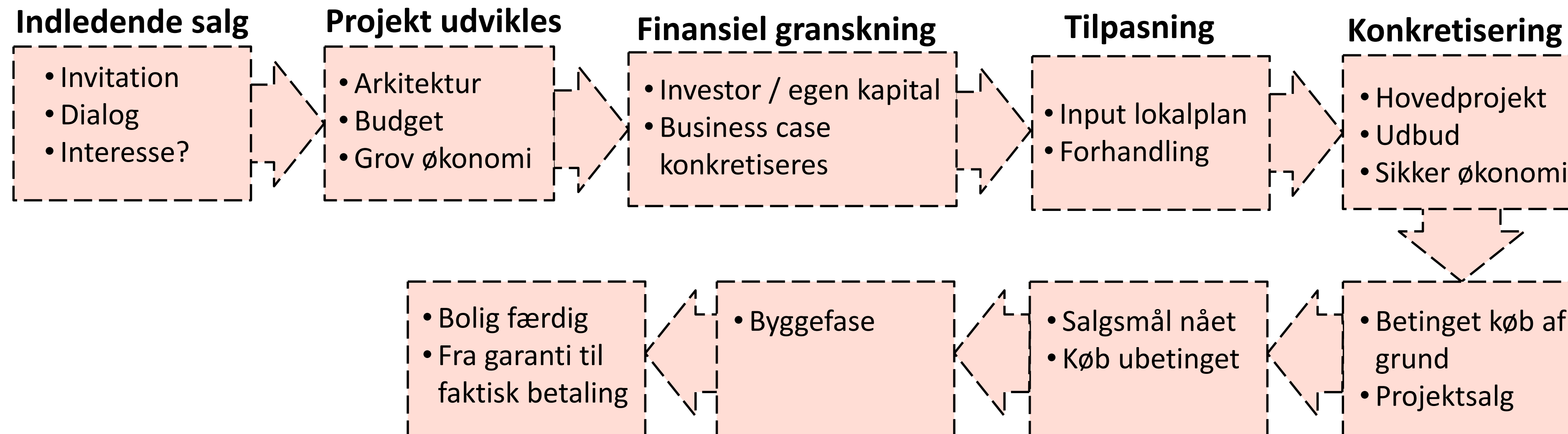
Milepæle som selvbygger

1. Overbevise kommunen
2. Få en bank til at finansiere projektet
3. Minimere risikoen for at tabe penge og for konflikt
4. Få designet en spændende bolig
5. Slippe godt igennem byggeperioden
6. Bo i drømmeboligen
- 7.

For at forstå benspænd i processen som selvbygger, er det værd først at forstå hvordan en byggeproces normalt forløber



Den kendte vej for bankerne: almindeligt projektsalg



- Risikoen er aftalt fra start til slut
- Mange steder hvor projektet kan droppes
- Risikoen for den private køber er helt minimal

= glade banker (det er nemmere at få finansieret sit boligkøb)

Udfordringer på vejen

Det er en lang rejse at være selvbygger

1: forstå rejsen



Opgaver der følger med rollen som selvbygherre

Som selvbygger er du eneste ansvarlige for projektet

- Gevinst: Masser af indflydelse
- Pris: Ansvar og tid

Som selvbygger skal du selv sørge for finansiering

- Du er selv ansvarlig for evt. dialog med bankerne.
- Du skal selv lave et byggebudget, og er selv ansvarlig hvis det ikke holder

Som selvbygger skal du selv finde en entreprenør

- Hvis du vil bygge selv, er det noget som banken også har en holdning til

Som selvbygger skal du typisk selv drive projektet

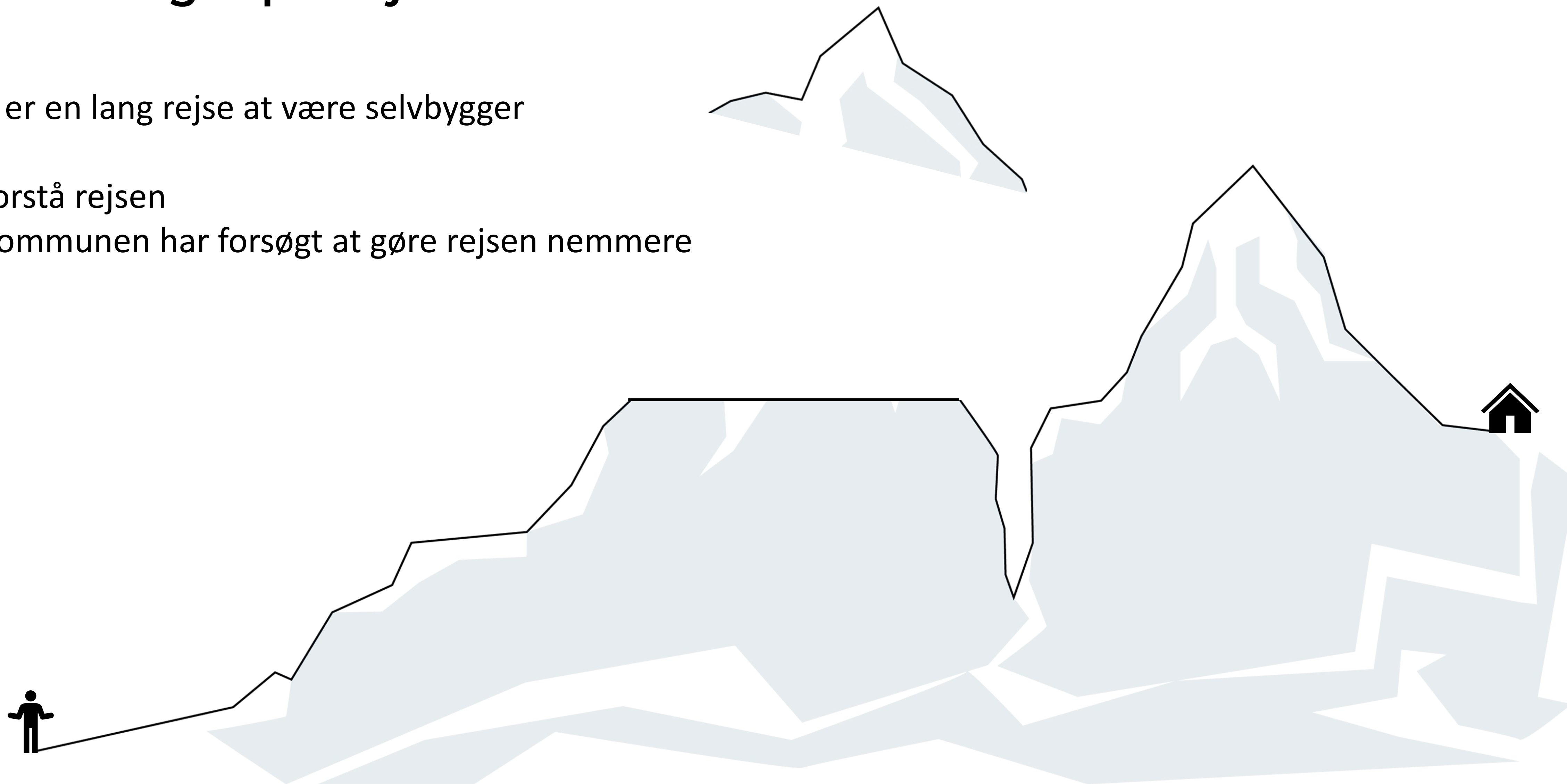


Udfordringer på vejen

Det er en lang rejse at være selvbygger

1: forstå rejsen

2: kommunen har forsøgt at gøre rejsen nemmere



Rammerne for grundkøbet

Der er 3 benspænd som vi har forsøgt at imødekomme:

1. Tid

Kommunen har givet lang frist. Det betyder:

- God tid til at sikre finansiering, organisere sig i grupper og til at lave projektmaterialer

2. Betinget aftale

Kommunen har tilladt at grundkøb er lavet som betinget salg

- Kommunen OK med at overtage grunden igen – sænker risikoen for bankerne

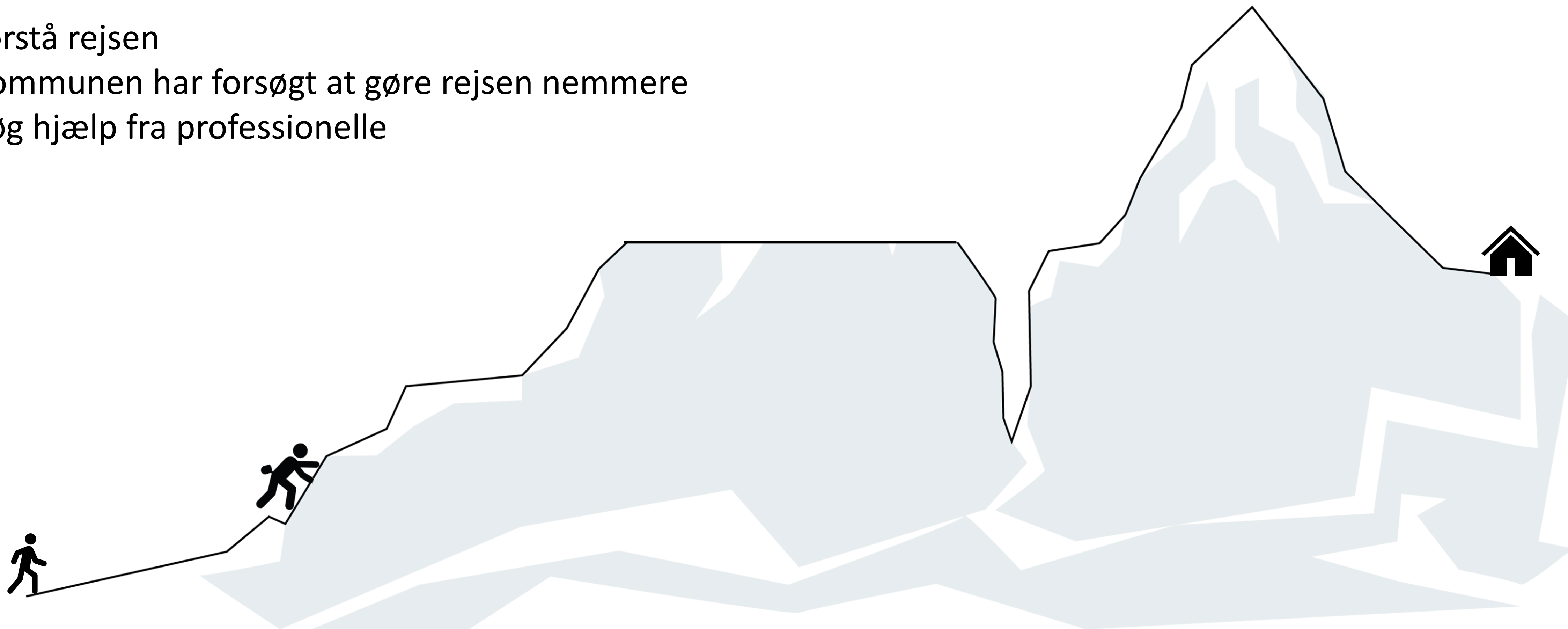
3. Udskudt betaling

Kommunen skal først have pengene for grunden, når projektet er klar til udførelse – sænker risikoen for bankerne

Udfordringer på vejen

Det er en lang rejse at være selvbygger

- 1: forstå rejsen
- 2: kommunen har forsøgt at gøre rejsen nemmere
- 3: søg hjælp fra professionelle



Samarbejde med rådgivere og entreprenører

Selvbyg behøver ikke være alene-byg.

Professionelle rådgivere er ikke bare en udgift

- Rådgivere kan hjælpe med genveje og besparelser
- Rådgivere kan hjælpe til at bankerne føler sig trygge
- Rådgivere kan sænke din risiko

Entreprenører har masser af erfaring – udnyt den

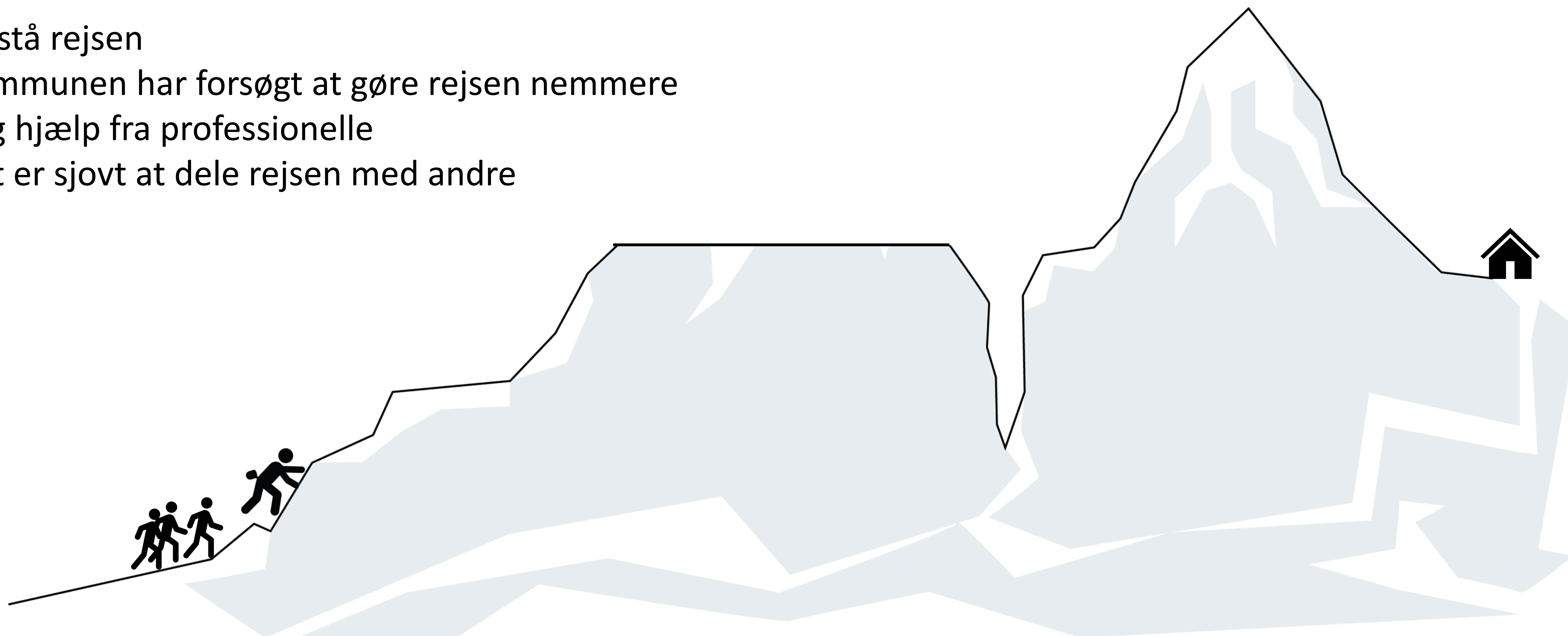
- Entreprenører kan hjælpe med projektering
- Banker er glade for totalentrepriser, hvor entreprenøren giver en fast pris

Men: Kommunen stiller ikke rådgivning til rådighed. Vi har heller ikke indgået samarbejde med nogen entreprenører.

Udfordringer på vejen

Det er en lang rejse at være selvbygger

- 1: forstå rejsen
- 2: kommunen har forsøgt at gøre rejsen nemmere
- 3: søg hjælp fra professionelle
- 4: det er sjovt at dele rejsen med andre



Potentiale: Samkoordinering / samorganisering med naboer

Der er flere fordele ved at slå sig sammen med naboerne, og lave en byggeforening:

Besparelse:

- Bedre tilbud fra entreprenørerne (faste udgifter kan deles på flere)
- Der kan bygges i sammenhæng, og bedre mulighed for at entreprenøren kan skabe flow igennem boligerne
- Deling af udgiften til rådgivere. Meget overlappende arbejde

Stærkere koordinering på tværs:

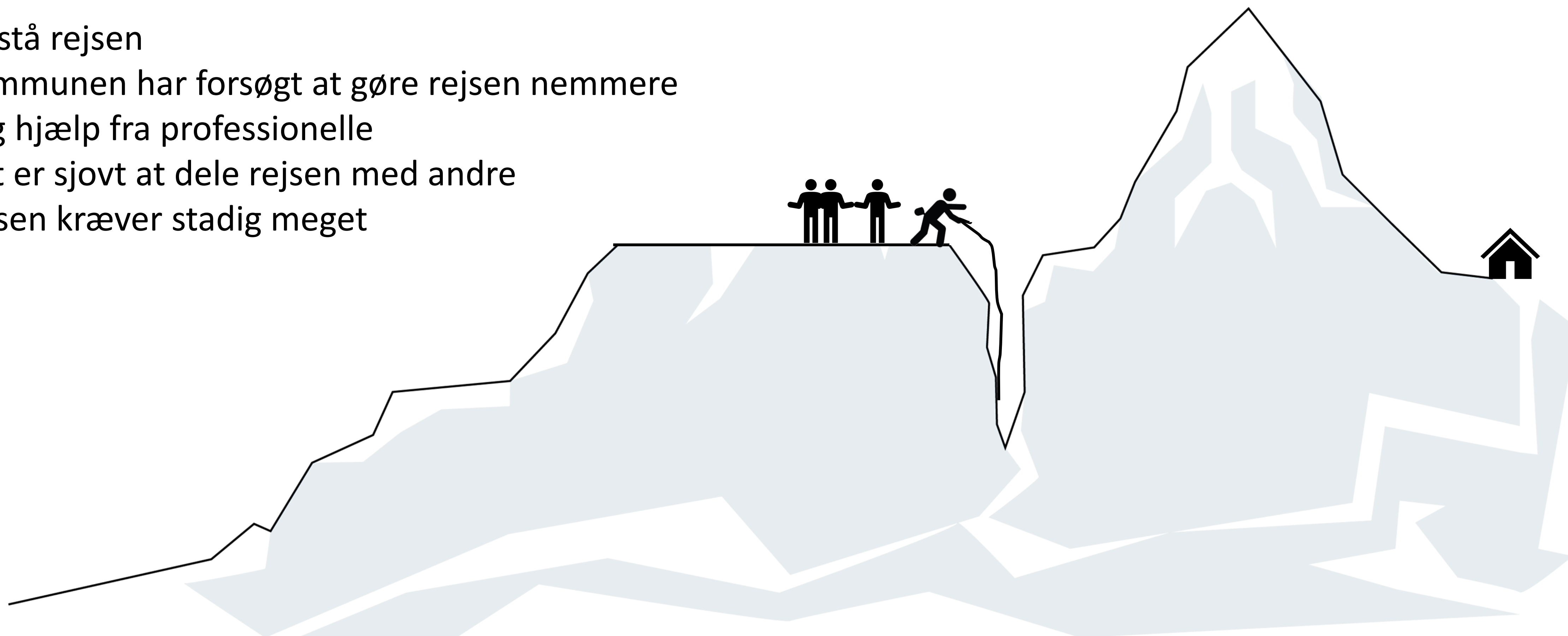
- Grænseflader kan planlægges bedre, fx sammenbygningen af husene
- Fælles planlægning af fællesarealer
- Tættere dialog om hensyn til hinanden
- Lær naboerne at kende inden indflytning. Stærkere fællesskab



Udfordringer på vejen

Det er en lang rejse at være selvbygger

- 1: forstå rejsen
- 2: kommunen har forsøgt at gøre rejsen nemmere
- 3: søg hjælp fra professionelle
- 4: det er sjovt at dele rejsen med andre
- 5: rejsen kræver stadig meget



Byggebudget

Et realistisk budget kræver benarbejde

- Der skal indhentes tilbud
- Der skal sikkert også laves kompromiser

Men det hjælper også projektet

- Et realistisk budget er også et krav fra bankerne
- Et budget hjælper med at blive konkrete
- Et budget hjælper til at kunne træffe beslutninger

Alle priser i det viste budget er eksempler. Beløbene er således ikke bindende tilbudspriser.

Eksempel på budget

Grund

Grundkøb		1.000.000 kr.
Byggemodning individuelt		100.000 kr.
Skur - gør-det-selv: 3.000 kr. / kvm	8 kvm	24.000 kr.
Haveanlæg, gartner		100.000 kr.

Bolig

Hus, nøglefærdigt: 20.000 kr. / kvm	100 kvm	2.000.000 kr.
Køkken, Svane		200.000 kr.
Tilvalg: spots, 1200 kr/stk	8 stk.	9.600 kr.
Tilvalg: plankegulve, 1000 kr. / kvm	100 kvm	100.000 kr.

Rådgivning

Arkitekt	100.000 kr.
Bygherrerådgiver	150.000 kr.
Advokat	50.000 kr.

Øvrige

Finansieringsomkostninger	50.000 kr.
Tilslutningsgebyrer: vand, kloak, el	75.000 kr.

Sum 3.958.600 kr.

Uforudsete udgifter (10%) 395.860 kr.

Total 4.354.460 kr.

Låneramme fra banken 4.500.000 kr.

Rest i budgettet 145.540 kr.

Sikring af finansiering

Et forventet benspænd er at sikre finansiering til at gennemføre projektet.

Der er flere mulige spor:

- Egne midler – hvis man er så heldig
- En entreprenør som kan hjælpe med at bære finansieringen
- Fonde eller investorer
- Banker

Det koster typisk 1 mio. kroner at få en udvikler til at klare processen. Det er der en årsag til.

Finansiering via bank

Bankerne vil have en række krav:

- Generelle krav (lovgivning og bankens egen politik)
- Individuelle krav (ud fra din profil)

Generelt er vores erfaring at banken skal bruge:

- En grundig beskrivelse af projektet (materialebeskrivelse, grundplan, kvalificeret budget)
- En beskrivelse af hvordan projektet gennemføres (fx tilbud på totalentreprise)
- En kontrakt på grundkøb
- En granskning af din privatøkonomi
- En realistisk tidsplan og behovet for finansiering undervejs

Grundlæggende vil banken skulle kunne lave en vurdering af hvad projektet er værd når det står færdigt. Derefter sammenholdes med faktiske omkostninger og risiko.

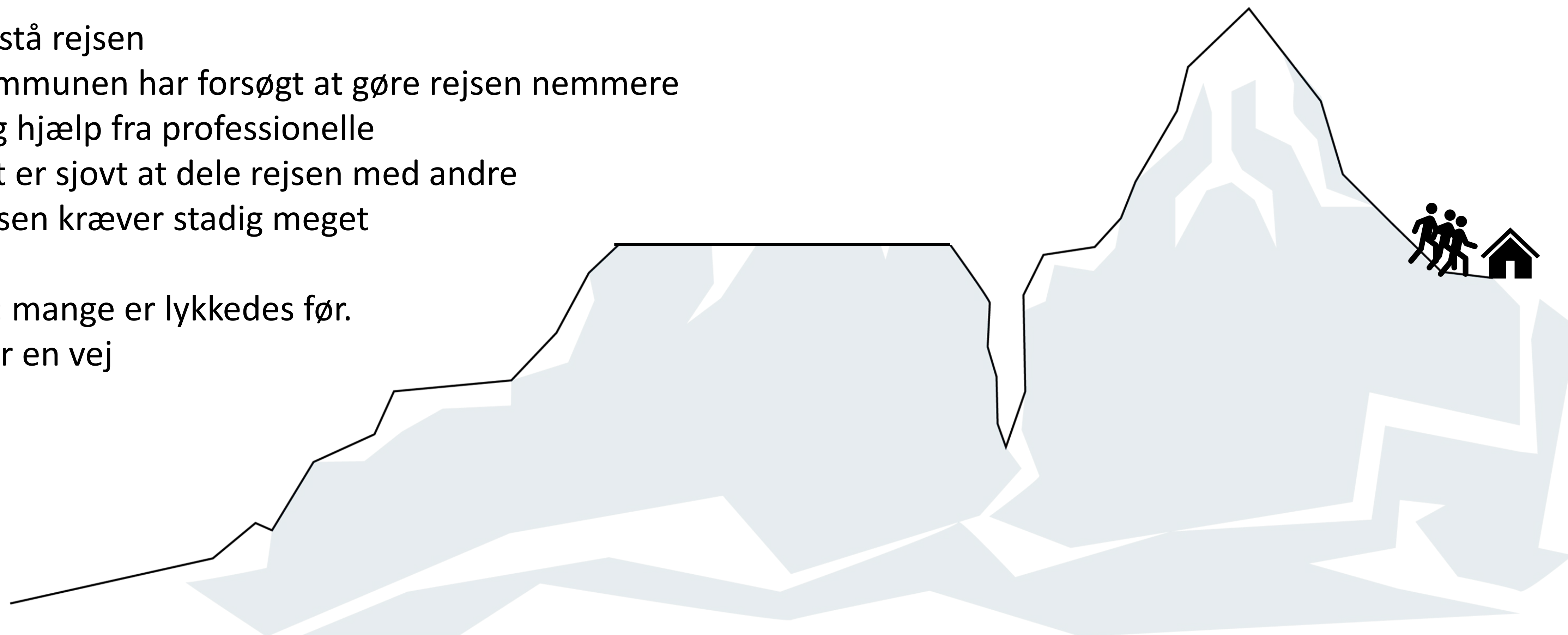


Udfordringer på vejen

Det er en lang rejse at være selvbygger

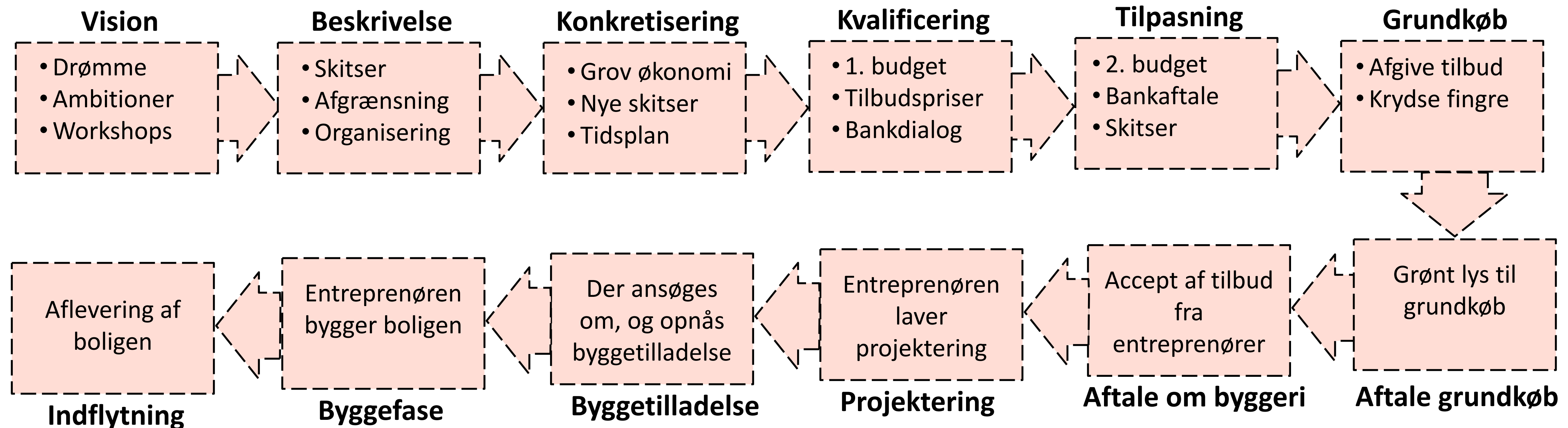
- 1: forstå rejsen
- 2: kommunen har forsøgt at gøre rejsen nemmere
- 3: søg hjælp fra professionelle
- 4: det er sjovt at dele rejsen med andre
- 5: rejsen kræver stadig meget

Husk: mange er lykkedes før.
Der er en vej





En mulig vej igennem et selvbyg-projekt



Fokus lige nu:

1. Hvordan får du overbevist kommunen?
2. Hvordan får du banken til at finansiere projektet?
3. Hvordan minimerer risikoen for at tabe penge og for konflikt?
4. Hvornår skal der betales hvilke beløb? En betalingsplan



1. Introduktion til selvbyg

2. Rollen som selvbyggherre

3. Dit selvbyghus

4. Workshop

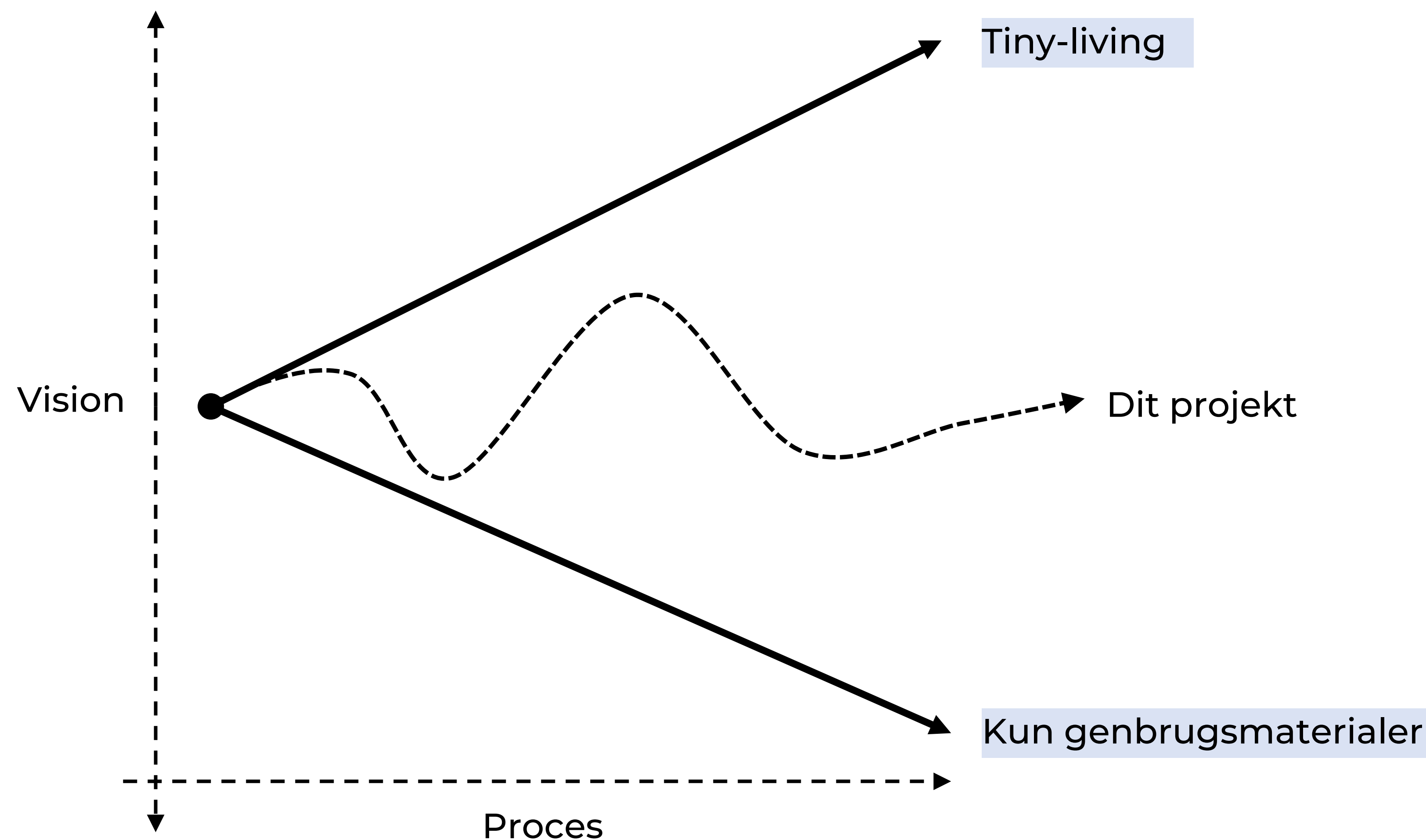
5. Afrunding og næste skridt

1. Visioner og drømme

2. Skitsering

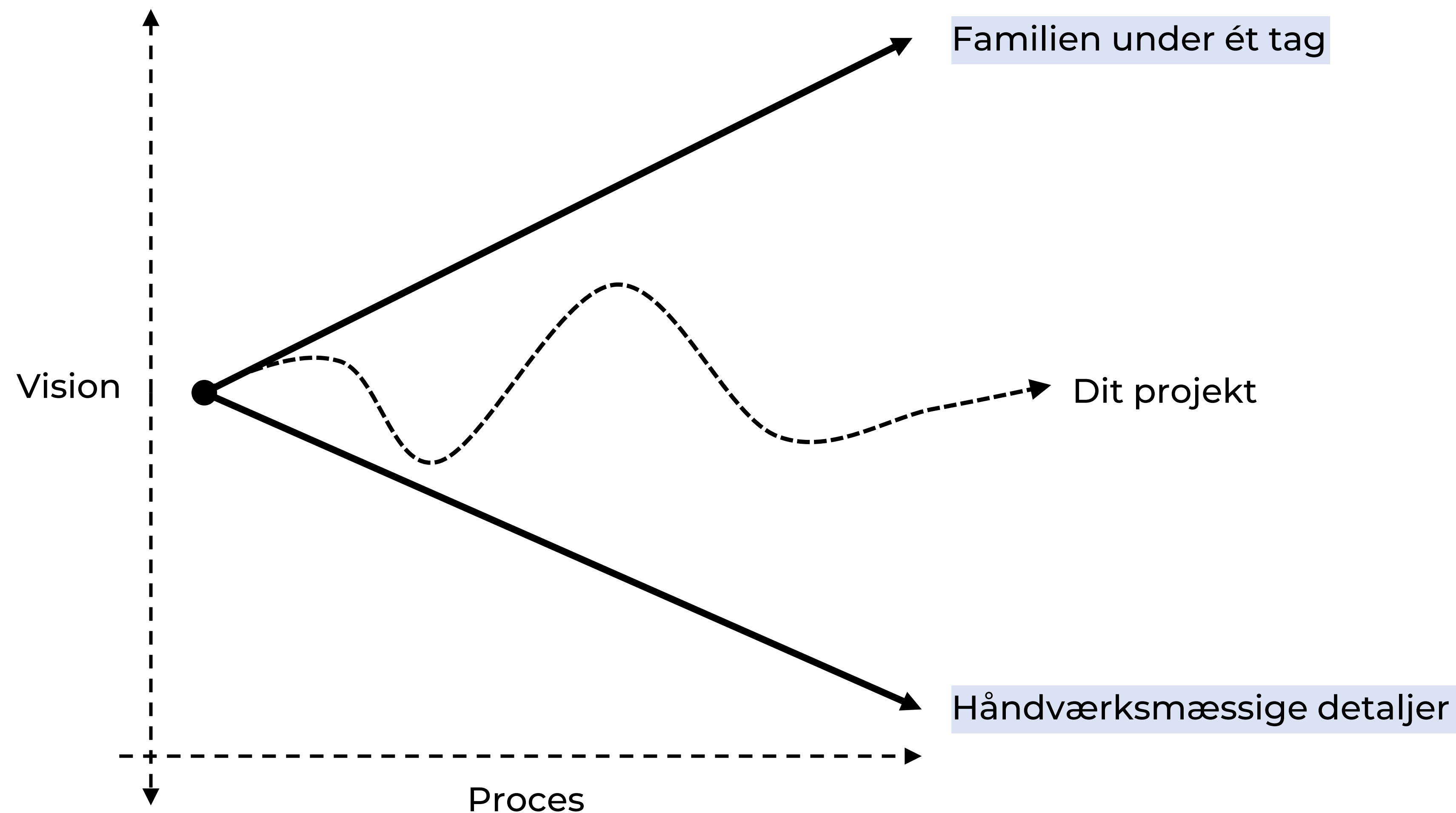
At arbejde med visioner

- Arbejder du bedst med lineære eller cirkulære processer?
- Er du realist eller drømmer?
- Har dine med-byggere de samme visioner som dig?
- Hvordan kan visionen for din bolig ændre din dagligdag?
- Kan du opsætte en række dogmer du vil holde dig til?
- Hvad kan du ikke gå på kompromis med?



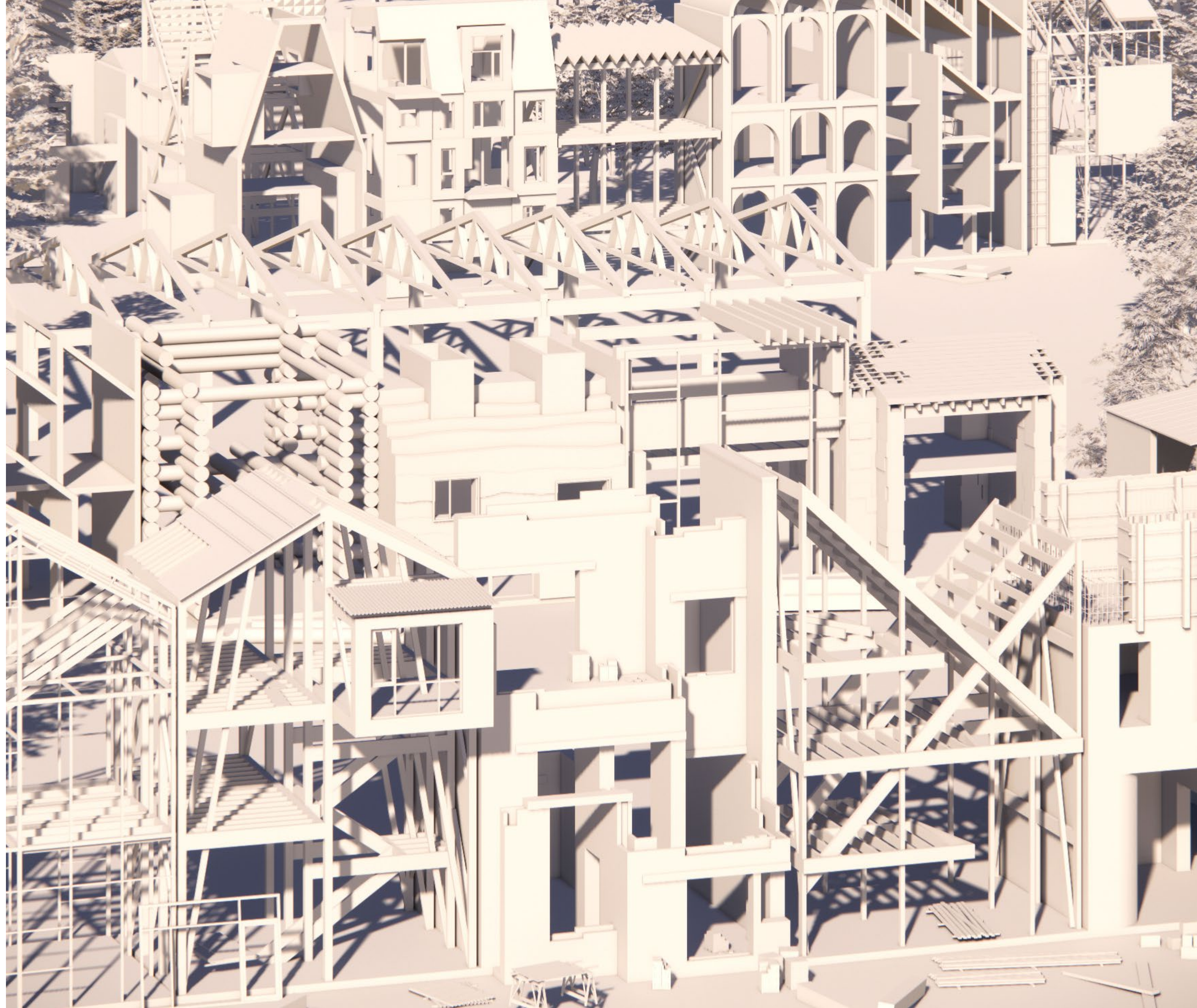
At arbejde med visioner

- Arbejder du bedst med lineære eller cirkulære processer?
- Er du realist eller drømmer?
- Har dine med-byggere de samme visioner som dig?
- Hvordan kan visionen for din bolig ændre din dagligdag?
- Kan du opsætte en række dogmer du vil holde dig til?
- Hvad kan du ikke gå på kompromis med?



Visioner for boligen

- Organisering
- Konstruktion
- Åbninger
- Overgange
- Dagslys
- Fleksibilitet
- Uderum
- Ankomst
- Opbevaring
- Inddeling
- Rummelighed
- Størrelse



Visioner for boligen

Programmering

- Hvilke rum kan jeg nøjes med?
- Hvad er det vigtigste sted i mit hjem?
- Hvilke mennesker bruger mit hjem?
- Er der møbler der skal have en særlig plads?
- Kræver min fritid eller mit erhverv særlige rammer?
- Hvad giver mine rum kvalitet? Lys? Højde? Udsyn?

Spektakulære rummeligheder



Godt dagslys

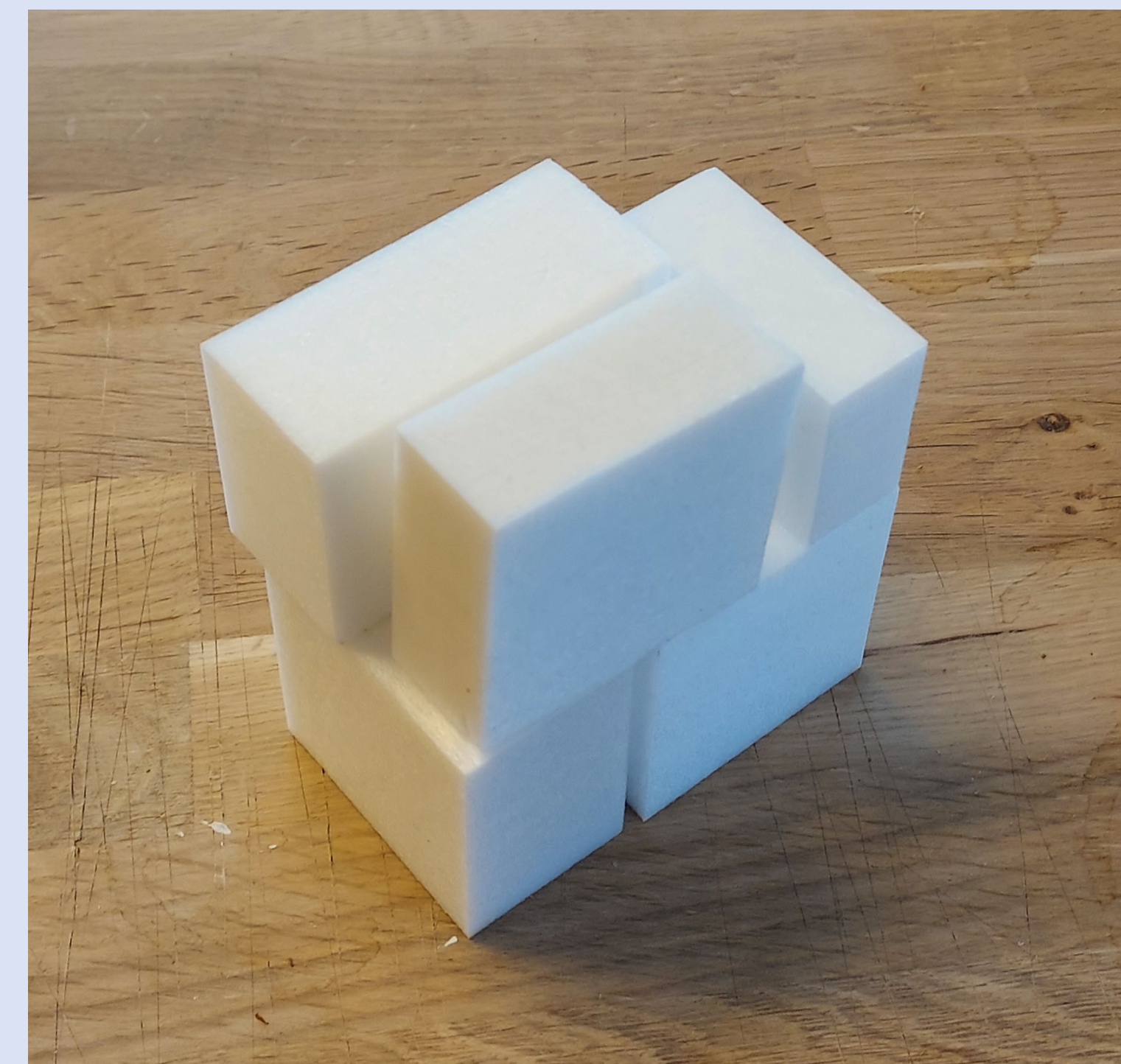
Mange små nicher



Rum til mange

VÆRKTØJ

Klodsmodel af rum:



- Skum
- Træ
- LEGO
- Digitalt

Visioner for boligen

Kontekst

- Hvad vil jeg gerne være fælles om?
- Skal min have være åben, privat, biodivers eller opdyrket?
- Hvilke kig kan jeg få og hvor vil jeg gerne skærme af?
- Hvad drømmer jeg om at området tilbyder?
- Hvad kan jeg bidrage med i Musicon?

Legegade



Tagterrasse med udsigt

Høj biodiversitet



Fælles have

VÆRKTØJ

Feltstudie af grunden:



- Sol/vind/støj
- Udkig fra altan/have/stue
- Faciliteter i nærheden



ROSKILDE
KOMMUNE

Visioner for bæredygtighed

- DGNB
- ESG
- Verdensmål
- Cirkulær økonomi
- Økonomi
- Social bæredygtighed
- Fodafttryk
- Biodiversitet
- Energiforbrug
- Upcycling
- Genbrug
- Repair





Visioner for bæredygtighed Materialer

- Er bygningen monolitisk, spraglet, harmonisk eller porøs?
- Hvilke billige materialer synes jeg stadig har en kvalitet?
- Hvilke genbrugte materialer kunne du forestille dig at bruge?
- Hvordan bygger du videre på huset?
- Hvilke materialer er du selv dygtig til at arbejde med?



Højest mulige
kvalitet

Bygge i lokale
materialer



Upcyclet
facade

Det skal være
krukket!

VÆRKTØJ

Sammensætning af materialeprøver:



Visioner for bæredygtighed Energi- & ressourceforbrug

- Vil jeg forholde mig aktivt eller passivt til husets teknik efter opførsel?
- Vil jeg kunne monitorere husets performance?
- Kan jeg undvære internet, TV, EL, vand osv. i hele eller dele af huset?
- Hvordan påvirkes min brug af huset over sæsonen?

Mindsket
opvarmet
volumen



Forbindelse
mellem inde
& ude

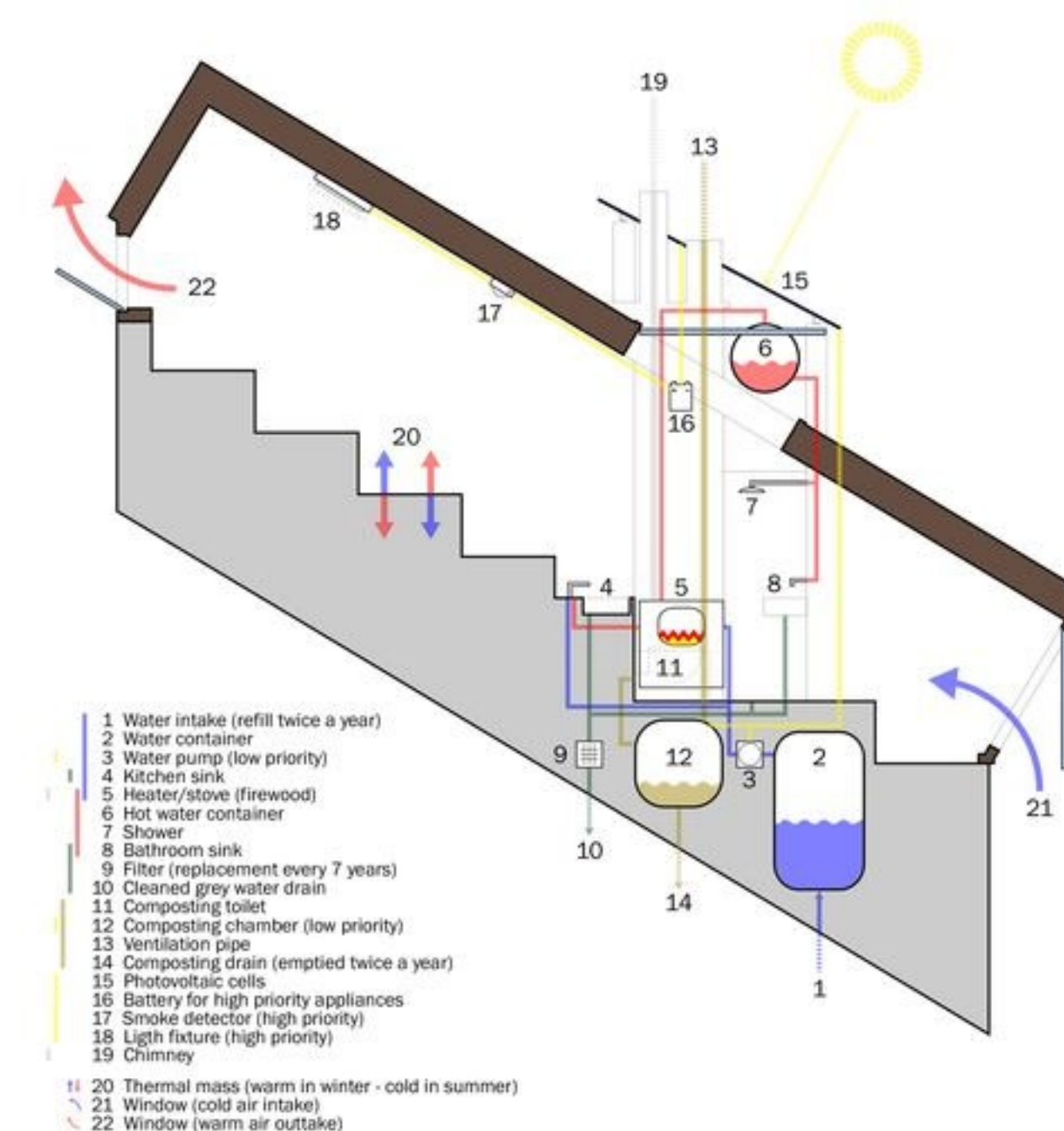
Minimale tekniske
installationer



Godt indeklima

VÆRKTØJ

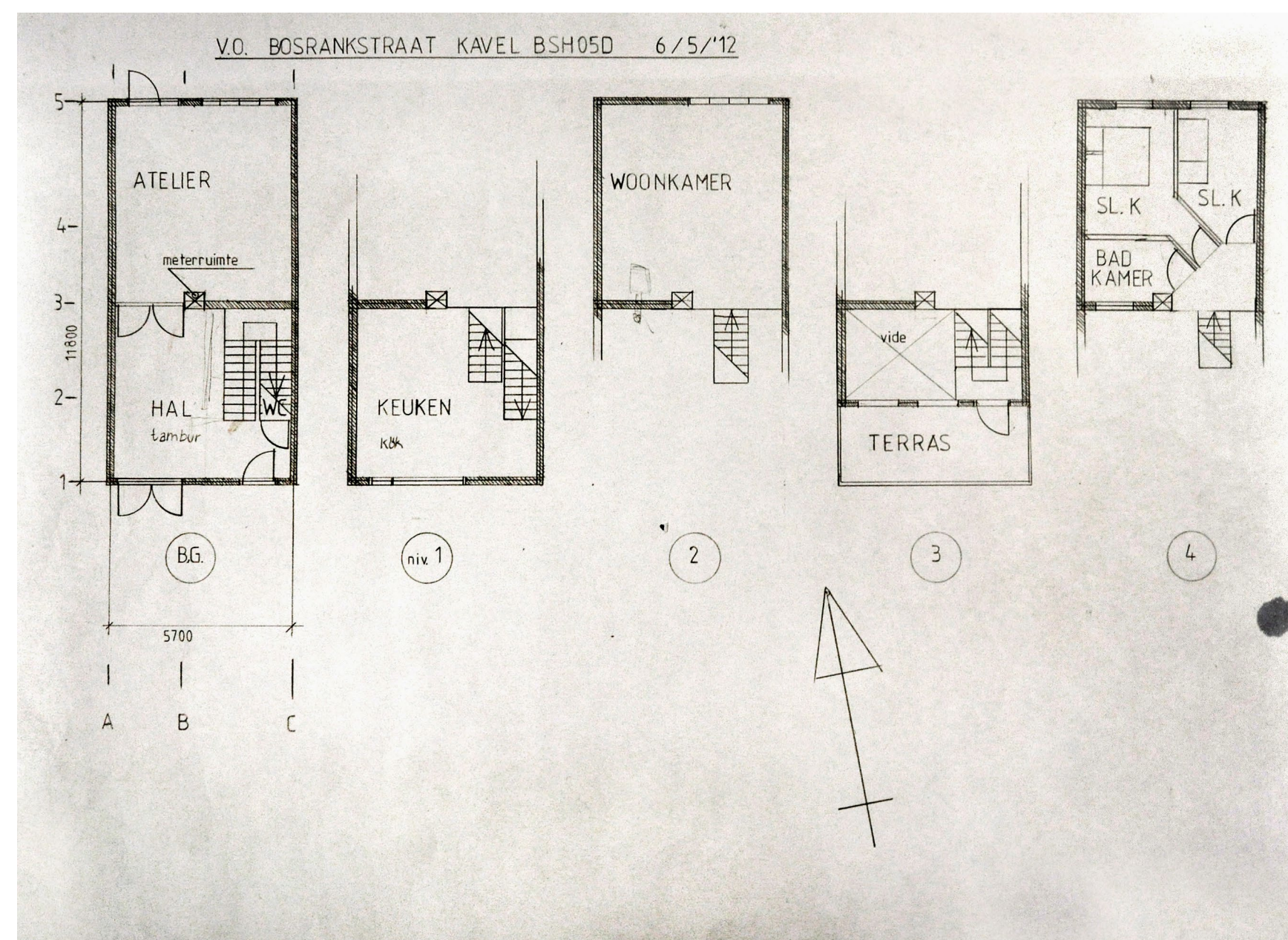
Diagram over tekniske installationer:



TECHNICAL SYSTEMS 1:50

Skitsering

- Sarah og Gerbrand
Amsterdam 2011



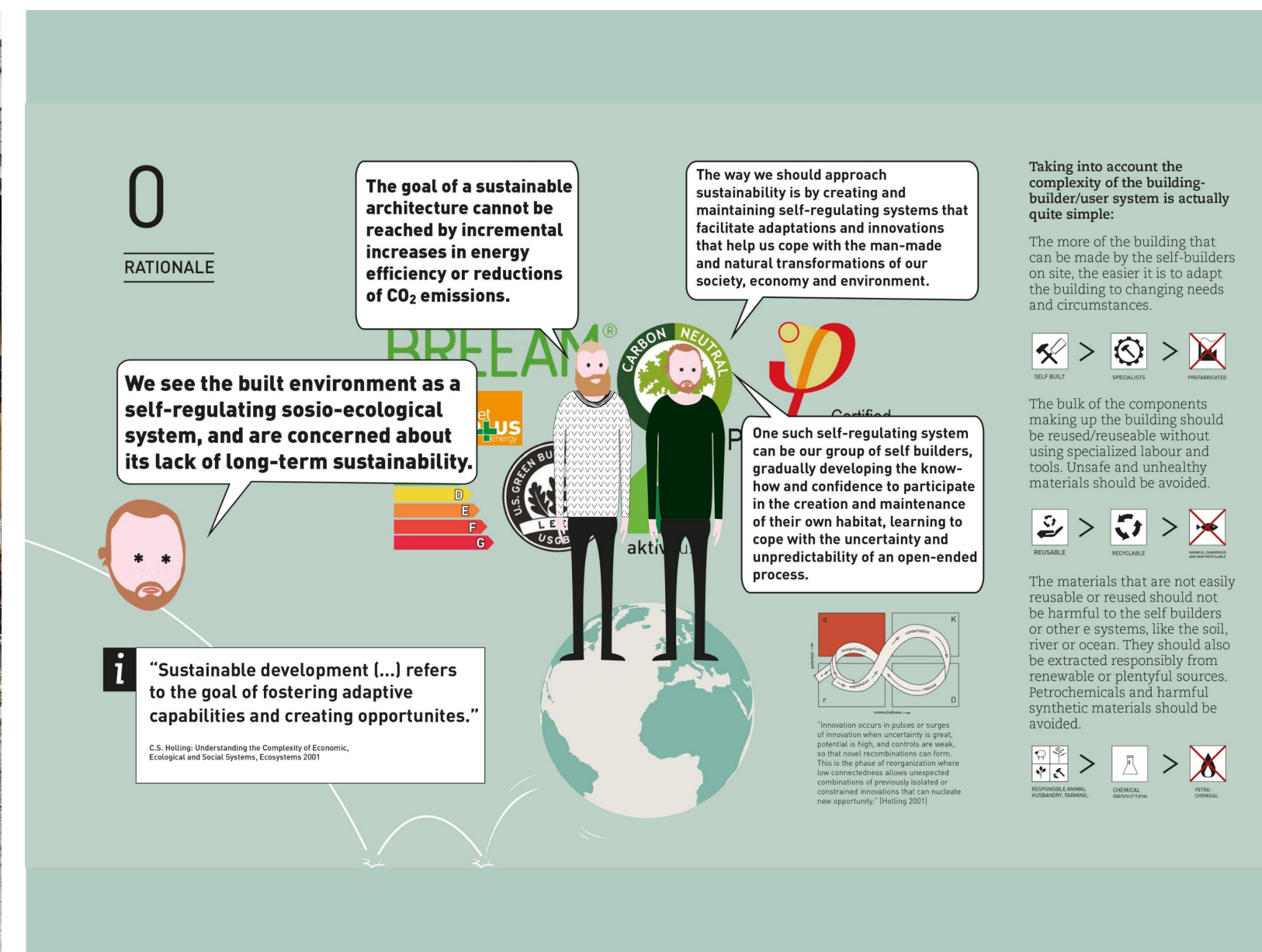
Skitsering

- Sarah og Gerbrand
Amsterdam 2015



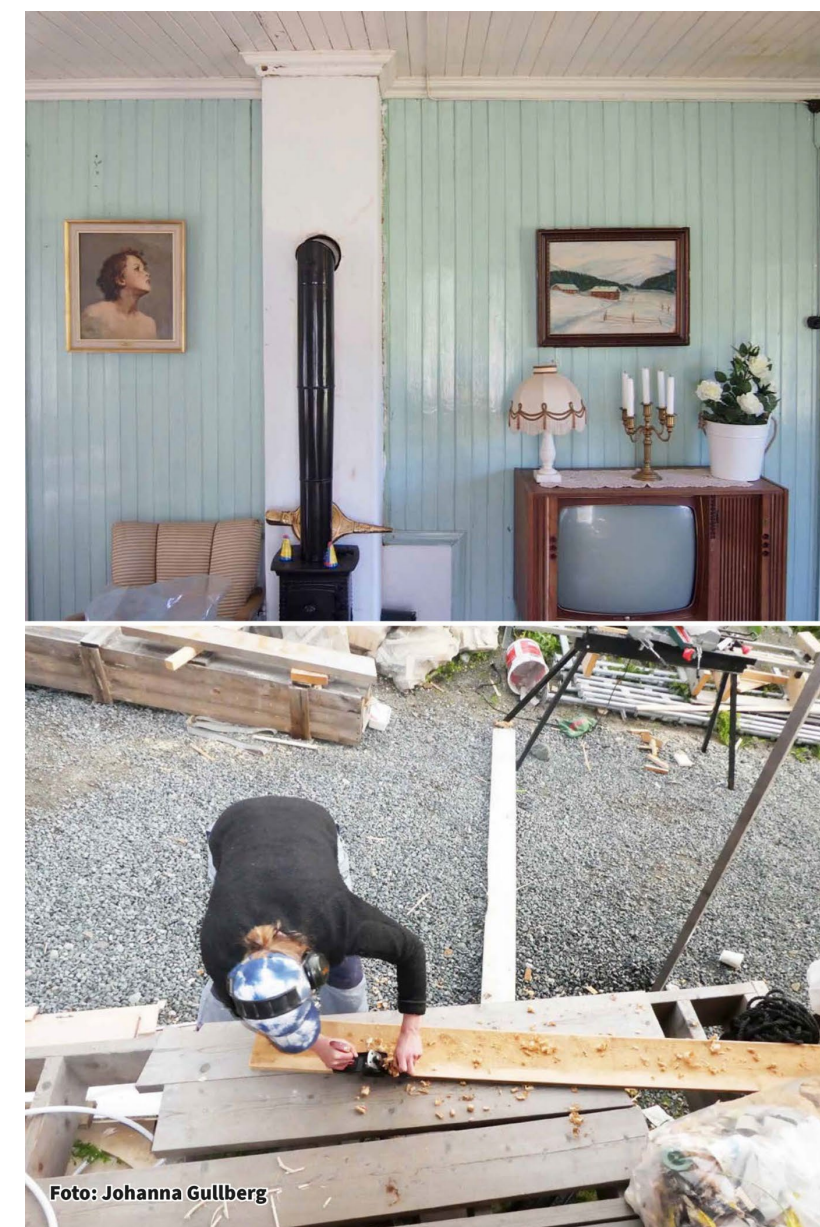
Skitsering

- Svartlamoen
Nøysom Arkitekter
og selvbyggere
2017



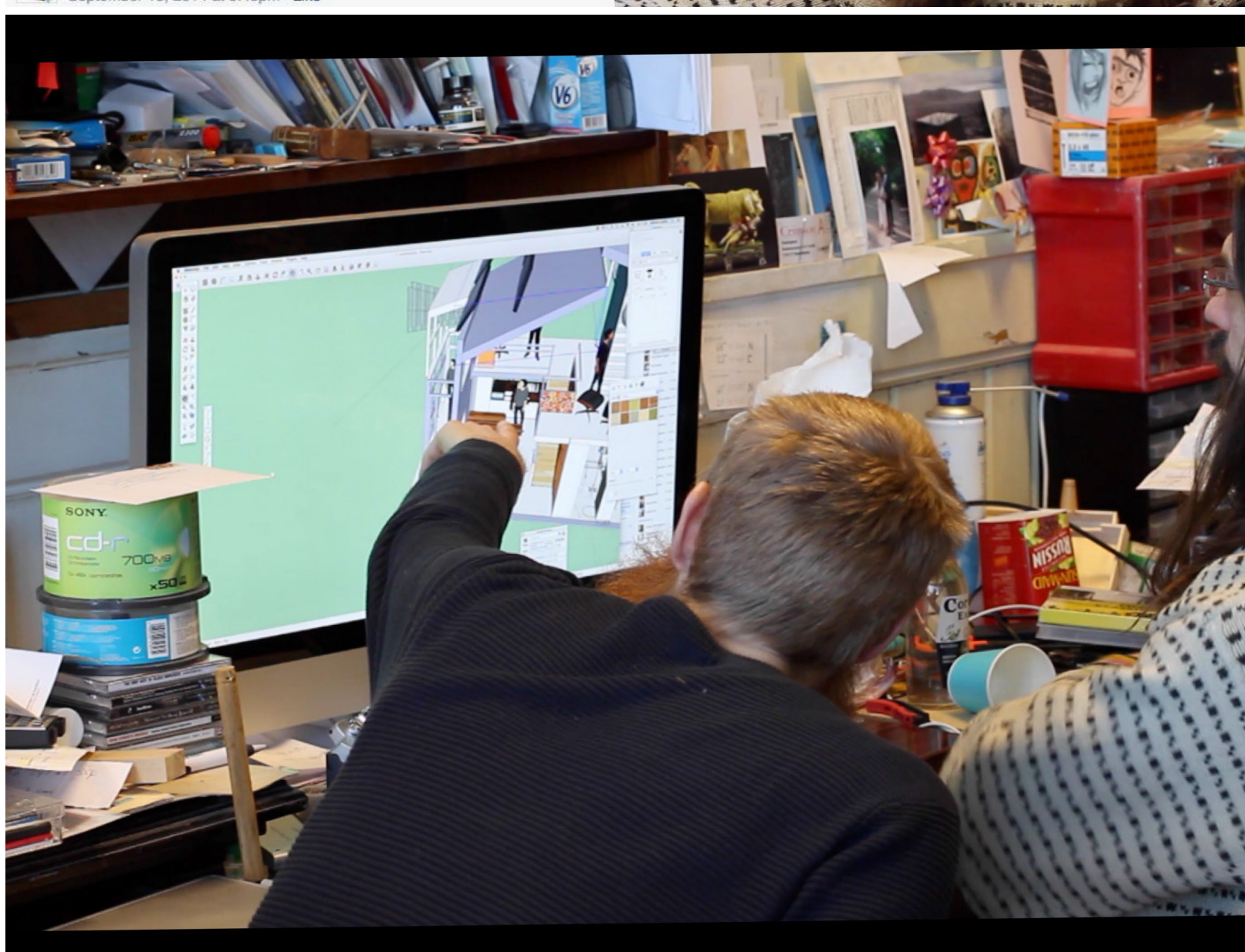
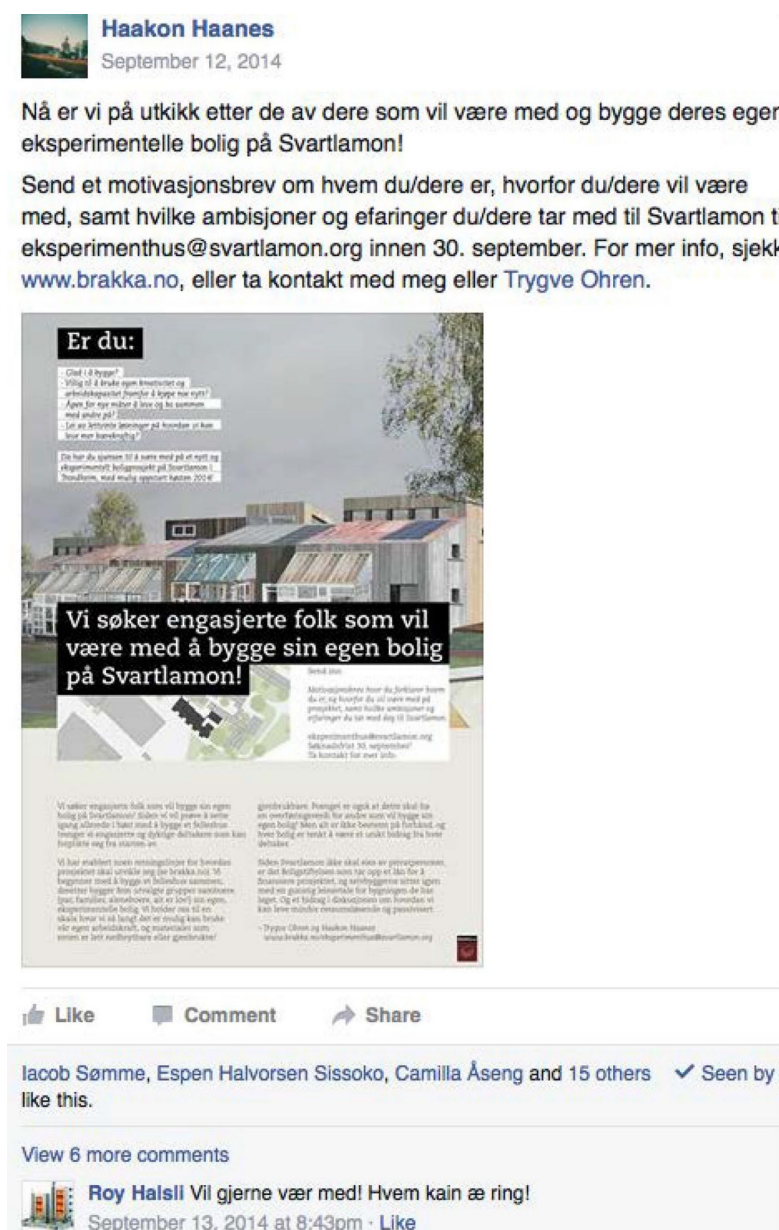
Skitsering

- Svartlamoen
Nøysom Arkitekter
og selvbyggere
2017



Skitsering

- Svartlamoen
Nøysom Arkitekter
og selvbyggere
2017





Skitsering





Skitsering

- Samtaler, forhandlinger
- Tegning i 2d
- Mange tegninger, tegninger i lag
- Model
- Materialer, stemninger, situationer
- Inspiration
- Rådgivning





1. Introduktion til selvbyg

2. Rollen som selvbyggherre

3. Dit selvbygghus

4. Workshop

5. Afrunding og næste skridt

1. Tre bordtemaer –
ét besøg ved hver –
3 x 20 min.

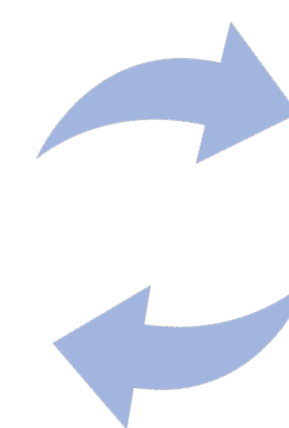


ROSKILDE
KOMMUNE

Workshop 1 – selvbyg på Musicon

Workshop

Øvelse: 3 x 20 minutter ved 3 x temaborde



Bord 1
Rollen som selvbygger

Claus, Helena
Sandra, Anna

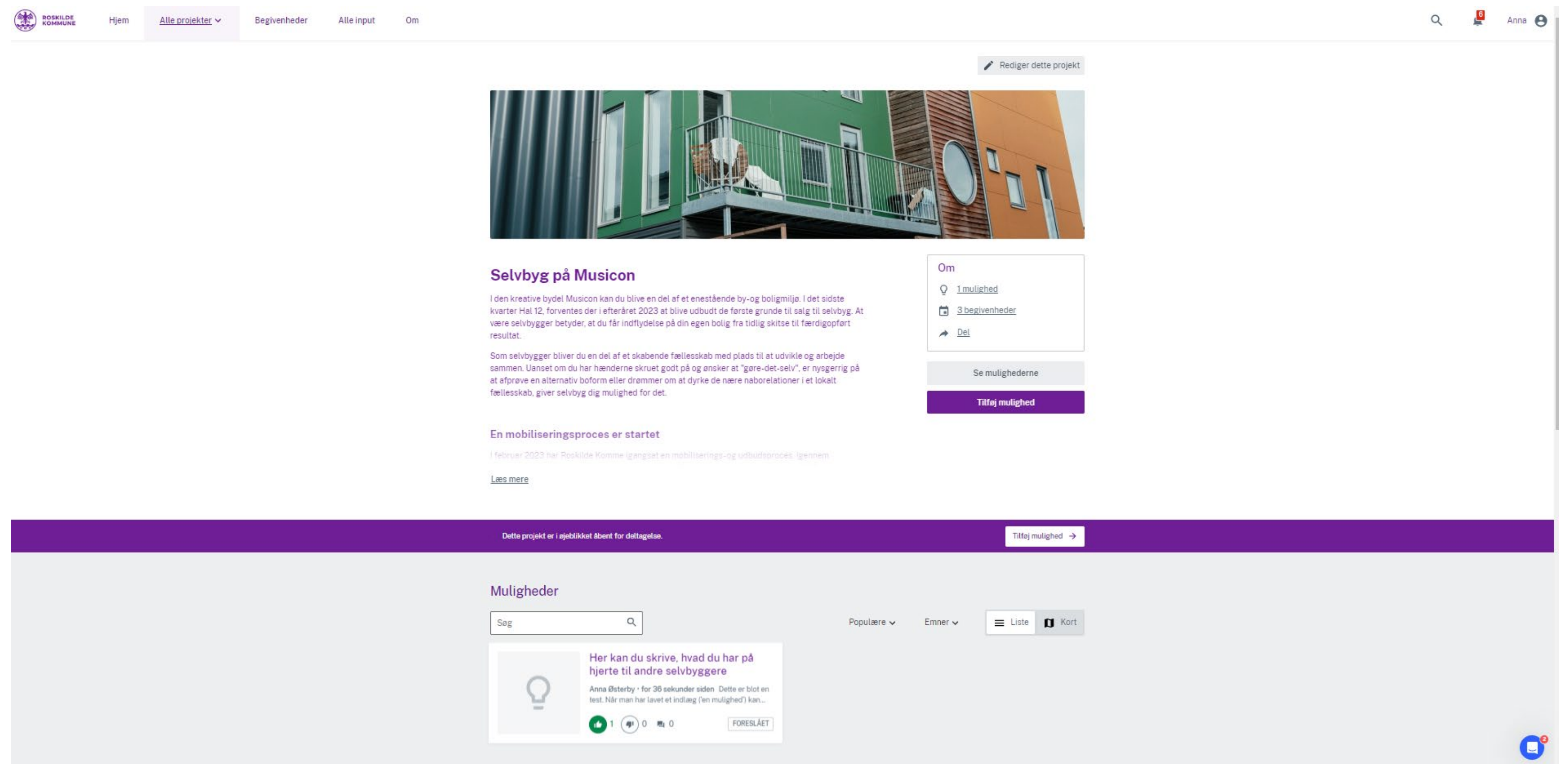
Bord 2
At tegne analogt

Anne R.

Bord 3
At tegne digitalt

Daniel
Anne S.

Hvis I vil interagere med hinanden, så kan I bruge denne digitale opslagstavle: www.viskaber.roskilde.dk/selvbyg



The screenshot shows the 'Selvbyg på Musicon' project page. At the top is a navigation bar with the Roskilde Kommune logo, 'Hjem', 'Alle projekter' (selected), 'Begivenheder', 'Alle input', and 'Om'. A search icon, a notification bell with a red '6', and the user name 'Anna' are on the right. Below the navigation bar is a 'Rediger dette projekt' button. The main content area features a large image of a modern building with a balcony. Below the image is the title 'Selvbyg på Musicon' and a paragraph explaining the project: 'I den kreative bydel Musicon kan du blive en del af et enestående by-og boligmiljø. I det sidste kvarter Hal 12, forventes der i efteråret 2023 at blive udbudt de første grunde til salg til selvbyg. At være selvbygger betyder, at du får indflydelse på din egen bolig fra tidlig skitse til færdigopført resultat. Som selvbygger bliver du en del af et skabende fællesskab med plads til at udvikle og arbejde sammen. Uanset om du har hænderne skruet godt på og ønsker at "gøre-det-selv", er nysgerrig på at afprøve en alternativ boform eller drømmer om at dyrke de nære naborelationer i et lokalt fællesskab, giver selvbyg dig mulighed for det.' To the right of the text is a sidebar with 'Om', '1 mulighed', '3 begivenheder', and 'Del'. Below the text is a button 'Se mulighederne' and a purple button 'Tilføj mulighed'. Below this is a section 'En mobiliseringsproces er startet' with a paragraph: 'I februar 2023 har Roskilde Kommune igangsat en mobiliserings- og udbudsproces. Igennem...' and a link 'Læs mere'. At the bottom is a purple banner with the text 'Dette projekt er i øjeblikket åbent for deltagelse.' and a button 'Tilføj mulighed →'. Below the banner is a section 'Muligheder' with a search bar, filters for 'Populære', 'Emner', 'Liste', and 'Kort', and a list of suggestions. The first suggestion is from 'Anna Østerby' and says 'Her kan du skrive, hvad du har på hjerte til andre selvbyggere'. It includes a lightbulb icon, a paragraph: 'Anna Østerby · for 36 sekunder siden Dette er blot en test. Når man har lavet et indlæg (en mulighed) kan...', and a 'FORESLÅET' button.



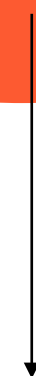
Tag del i workshopforløbet og få afklaring og inspiration til opgaven
- tilmelding www.roskilde.dk/selvbyg

Workshop 1
'Bliv selvbygger'
4. marts



På kunstsmedjen

Workshop 2
'Design dit selvbyghus'
20. april



I Hal 11

Workshop 3
'Netværk og opfølgning'
8. juni



I Hal 11

Workshop 2 i Hal 11 d. 20 april kl. 17-20

- Fokus på videre arbejde med arkitektur og bygherrerollen
- Fokus på organisering – også på tværs
- Inspirationsoplæg ved Jan Bille, selvbygger på Musicon
- Konkretisering af lokalplan
- Konkretisering af plan for byggemodning
- Eventuelt: bæredygtighedsværktøj





Vil du *skabe* din egen bolig på Musicon?

Drømmer du om at få indflydelse på de fysiske rammer i din bolig? Eller drømmer du måske endda om at bygge din egen bolig?

Så venter der en unik mulighed i den kreative bydel Musicon i Roskilde. Her kan du nemlig blive selvbygger.

Kom til netværksworkshops i vinter og hør mere om muligheder.

Læs mere på roskilde.dk/se

Netværksmøde med rundvisning
Torsdag 2. februar kl. 17.00 - 18.00
Rundvisning kl. 16.00 - 17.00

Online netværksmøde
Lørdag 4. februar kl. 9.30 - 10.30

Workshop 1 'Bliv selvbygger'
Lørdag 4. marts kl. 9.30 - 12.00

Workshop 2 'Design dit eget hus'
Torsdag 20. april kl. 17.00 - 20.00

Workshop 3 'Netværk'

Spred ordet!
– tip dine selvbyggvenner
og bekendte



ROSKILDE
KOMMUNE

Tak for i dag ses vi d. 20 April?

Mulighed for at fange os til spørgsmål og kommentarer nu ☺

