



ROSkilde  
KOMMUNE



# SANKT HANS LOKALPLAN 714

## **LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING**

<b>8.3.2022</b>	Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
<b>23.3.2022</b>	Økonomiudvalget, 1. behandling
<b>30.3.2022</b>	Byrådet, 1. behandling
<b>8.4.2022- 7.6.2022</b>	Offentlig høring
<b>18.5.2022</b>	Borgermøde
<b>21.6.2022- 22.7.2022</b>	Fornyset offentlig høring
<b>16.8.2022</b>	Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling
<b>24.8.2022</b>	Økonomiudvalget, 2. behandling
<b>31.8.2022</b>	Byrådet, endelig vedtagelse

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	<b>5</b>
Introduktion til lokalplanen.....	7
<b>BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE</b>	<b>13</b>
§ 1 Formål .....	14
§ 2 Område og zonestatus .....	15
§ 3 Anvendelse .....	16
§ 4 Udstykning.....	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
§ 8 Ubebyggede arealer .....	39
§ 9 Renovation og særlige miljøhensyn.....	45
§ 10 Aflysninger.....	45
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning .....	46
§ 12 Bonusvirkning.....	46
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger .....	46
§ 14 Vedtagelsespåtegning .....	47
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>49</b>
Bydelsforening .....	50
Statslig planlægning .....	50
Kommuneplan 2019 .....	56
Planlægning ift. nabokommuner .....	61
Trafik og mobilitet .....	61
Skoleplanlægning.....	64
Forsyningsplanlægning.....	64
Tilladelser fra andre myndigheder .....	65
Kulturhistorie .....	66
Miljømæssige forhold.....	66
<b>GRØN KARAKTER OG BEPLANTNING</b>	<b>69</b>
Grøn karakter .....	70
Eksisterende beplantning .....	73
<b>GENERELT OM PLANLÆGNING</b>	<b>76</b>
Generelt om lokalplaner .....	77
<b>KORTBILAG</b>	<b>80</b>
Kortbilag 1 - Luftfoto 2021 .....	81
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	82
Kortbilag 3 - Eks. terræn og fremt. forhold [skitse].....	83
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	84
Kortbilag 5 - Veje stier og parkering.....	85
Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer.....	86
Kortbilag 7A - Beplantning, udsnit .....	87
Kortbilag 7B - Beplantning, udsnit .....	88
Kortbilag 7C - Beplantning, udsnit .....	89
Kortbilag 7D - Beplantning, udsnit .....	90
Kortbilag 8 - Østerhus/Sønderhus.....	91

Kortbilag 9 - Vesterhus/Bygning 21 .....	92
Kortbilag 10 - Parcelgårdsvej 2.....	93
Kortbilag 11 - Sct. Hans Have .....	94
Kortbilag 12 - Principper for udstykning .....	95

# INDLEDNING

**Introduktion til lokalplanen**



## VISION FOR FREMTIDENS SANKT HANS

**Fremtidens Sankt Hans er Roskildes helende rekreative baghave. En mangfoldig beboergruppe, erhverv og rekreative funktioner understøtter natur, selvforsyning og fællesskaber.**

**Beliggenheden i det enestående fjordlandskab giver plads til ro og fordybelse, men også muligheder for aktiv udfoldelse. I de historiske bygninger og i parkens harmoniske helhed genopstår det gamle hospitals historie som selvforsynende samfund og troen på naturens helende kræfter.**

**Sankt Hans bygger videre på historien og peger ind i det 21. århundrede som selvstændigt bykvarter og som hele Roskildes helende rekreative baghave.**

Fig.1. Forside og vision for Helhedsplan 2020 for Sankt Hans som blev vedtaget af byrådet i januar 2021 © Roskilde Kommune



Fig.2. I over 200 år har Sankt Hans været psykiatrisk hospital. Her ses hospitalets "sengebehandling" i 1916.

## INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Sankt Hans i Roskilde har været psykiatrisk hospital i over 200 år. Nu samler Region Hovedstaden sit hospital i den østlige del af området. Det åbner mulighed for ny byudvikling i den vestlige del.

Byrådet har vedtaget Helhedsplan 2020 for Sankt Hans. Helhedsplanens vision er gengivet på forrige side. Sankt Hans skal udvikles nænsomt til et levende byområde med en stærk identitet, som er forankret i de eksisterende kvaliteter. Området skal være mangfoldigt med boliger og erhverv samt offentlige, kulturelle og rekreative muligheder for alle i Roskilde.

For at fastholde helhedsplanens vision som grundlag for Sankt Hans' udvikling skal der udarbejdes lokalplaner. Lokalplan 714 er den første i rækken. Den skal fastsætte de overordnede retningslinjer for området som helhed. Den skal også åbne mulighed for, at de eksisterende bygninger kan ændre anvendelse til f.eks. boliger.



Fig.3. Luftfoto med markeret lokalplanafrænsning  
© Kortstyrelsen



Fig.4. Sankt Hans Vest hospitalsanlæg er bygget over en periode på over 200 år af forskellige arkitekter. Kurhus (i forgrunden) er fra 1852-1854 efter tegninger af Bindsbøll.

## LOKALPLANOMRÅDET HISTORISK OG I DAG

Sankt Hans-området hænger sammen, selvom det er udviklet gennem mere end 200 år. Det skyldes de klare principper for områdets struktur, bebyggelse og beplantning, som arkitekten Gottlieb Bindsbøll fastlagde, da han vandt konkurrencen om udvidelsen af Sankt Hans hospital i 1852. Dengang bestod Sankt Hans kun af Slottet og de tilhørende driftsbygninger.

Bindsbøll planlagde Sankt Hans med inspiration fra det engelske herregårdslandskab: Bygninger og træer placeres, så de fremhæver landskabets bevægelser. Kurhus bliver herregårdslandskabets hovedhus, mens de andre bygninger er herregårdens driftsbygninger.

Kurhus' arkitektur blev grundstenen til den byggestil, som er så karakteristisk for Sankt Hans i dag: Det tætte samspil mellem bygninger og landskab. Gule teglsten på facaderne og skifer på tagene. Døre og vinduer, som er malet vogngrønne.

Beplantningen knytter Sankt Hans-bebyggelsen sammen i et parklandskab med mulighed for ophold i grønne omgivelser. Parklandskabet ligger hævet over en lavtliggende ådal omkring Gedebækrenden med stor landskabelig og naturmæssig værdi. Her er der enkelte bygninger ved bådehavnen og omkring Sct. Hans Have.

Fig.5. Sankt Hans' parklandskab og Kurhus. Foto fra 1950.







Fig.6. Det er tanken, at Kurhus skal anvendes til funktioner med fokus på f.eks. mental sundhed, læring eller som her - wellness. Referencefoto fra Sofiebadet, København.



Fig.7. Et kontorfællesskab på Sankt Hans kan være en udadvendt form for erhverv, der skaber byliv og fællesskab. Referecefoto fra LYNfabrikken, Århus.

## LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Når Sankt Hans udvikles fra hospital til byområde, skaber det grobunden for nyt liv i området og i de tomme bygninger. Omkring to tredjedele af bebyggelsen skal anvendes til boliger - herunder almene boliger.

Resten af bebyggelsen skal anvendes til forskellige former for erhverv samt offentlige, kulturelle og rekreative formål. Det skal være udadvendte funktioner som f.eks. Sct. Hans Have, der understøtter Sankt Hans' identitet og skaber et dynamisk byliv med aktiviteter for både byområdets og Roskildes borgere.

Omdannelsen fra hospital til mangfoldigt byområde skal være nænsom og forankret i de eksisterende kvaliteter. Det forudsætter både bevaring og udvikling med udgangspunkt i Bindsbølls principper.

Lokalplan 714 åbner mulighed for en samlet bebyggelse på Sankt Hans på 63.500 m<sup>2</sup> etageareal. Hovedparten af etagearealet skal udnyttes i de eksisterende bygninger. Det drejer sig om Kurhus, som er fredet, men også om bl.a. Fjordhus, Sønderhus, Vesterhus og Østerhus, der udpeges som bevaringsværdige. Lokalplanen fastsætter bevarende bestemmelser for disse bygninger. Det sikrer, at bygningerne kan ændre anvendelse, uden at kvaliteterne går tabt.

Bevaring og udvikling handler også om at beskytte parklandskabet omkring bygningerne og naturlandskabet omkring Sankt

Fig.8. Sct. Hans Have er et godt eksempel på den type udadvendte aktiviteter, der skal være flere af på Sankt Hans.





Fig.9. Nye nærhaver med offentlig adgang. Illustration fra helhedsplan 2020, der viser nærhaver i det offentlige parklandskab ved Østerhus og Sønderhus.

© Roskilde Kommune.

Hans-bebyggelsen. Den nye anvendelse af Sankt Hans medfører bl.a. et behov for flere parkeringspladser, haver til beboerne og ny regnvandsafledning. Der skal også etableres flere stier og opholdssteder i det grønne, som skaber bedre muligheder for rekreativ brug af området.

Størstedelen af naturlandskabet er omfattet af en naturfredning, og flere områder er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Begge dele sikrer i udstrakt grad, at naturværdierne fastholdes. Derudover fastsætter lokalplanen en overordnet struktur for Sankt Hans, hvor de nye faciliteter tilpasses de eksisterende kvaliteter.

Lokalplanen udpeger fire områder til de nye bebyggelser Enghus, Markhusene, Parkhus og Parcelgårdshusene til erstatning for bl.a. Centralkøkkenet og Strandhus. Bebyggelserne skal udformes med arkitektonisk sammenhæng til placeringen i landskabet og eksisterende bygninger som f.eks. Fjordhus, Slottet og Villa d'Este. De nye bebyggelser forudsætter, at der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner.

Der bliver behov for knapt 900 parkeringspladser på Sankt Hans. En del af dem skal anlægges i kælder under Enghus og Parkhus. Resten skal anlægges på terræn. For at undgå parkeringspladser spredt over hele området sikrer lokalplanen, at parkeringspladserne samles i få grupper i udkanten af Sankt Hans. Parkering på terræn indpasses i parklandskabet og afskærms af lave hække eller grønne støttemure.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres nærhaver til Sankt Hans' beboere. Dvs. friarealer i gårdrum i eksisterende og nye bebyggelser samt visse afgrænsede parkrum i parklandskabet. Selve parklandskabet og naturlandskabet omkring bebyggelsen vil stadig være tilgængelige for alle, og der vil som udgangspunkt være offentlig adgang til nærhaverne.

Fig.10. Der skal etableres flere stier og opholdssteder i det grønne, som skaber bedre muligheder for rekreativ brug af området. Som siddeplinten her ved Roskilde Fjord.

© Roskilde Kommune



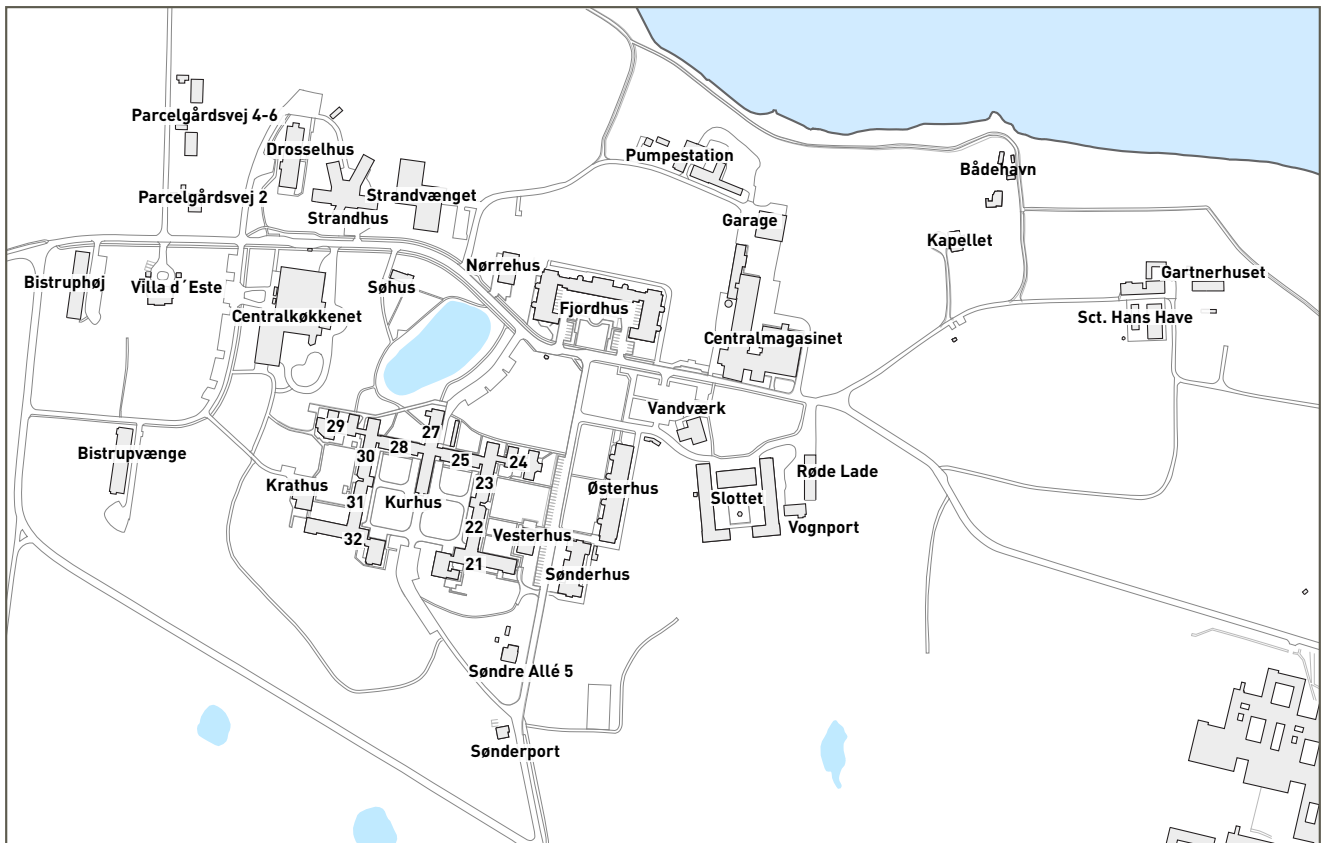


Fig.11. Eksisterende forhold med bygningsnavne  
 © SDFE, Roskilde Kommune

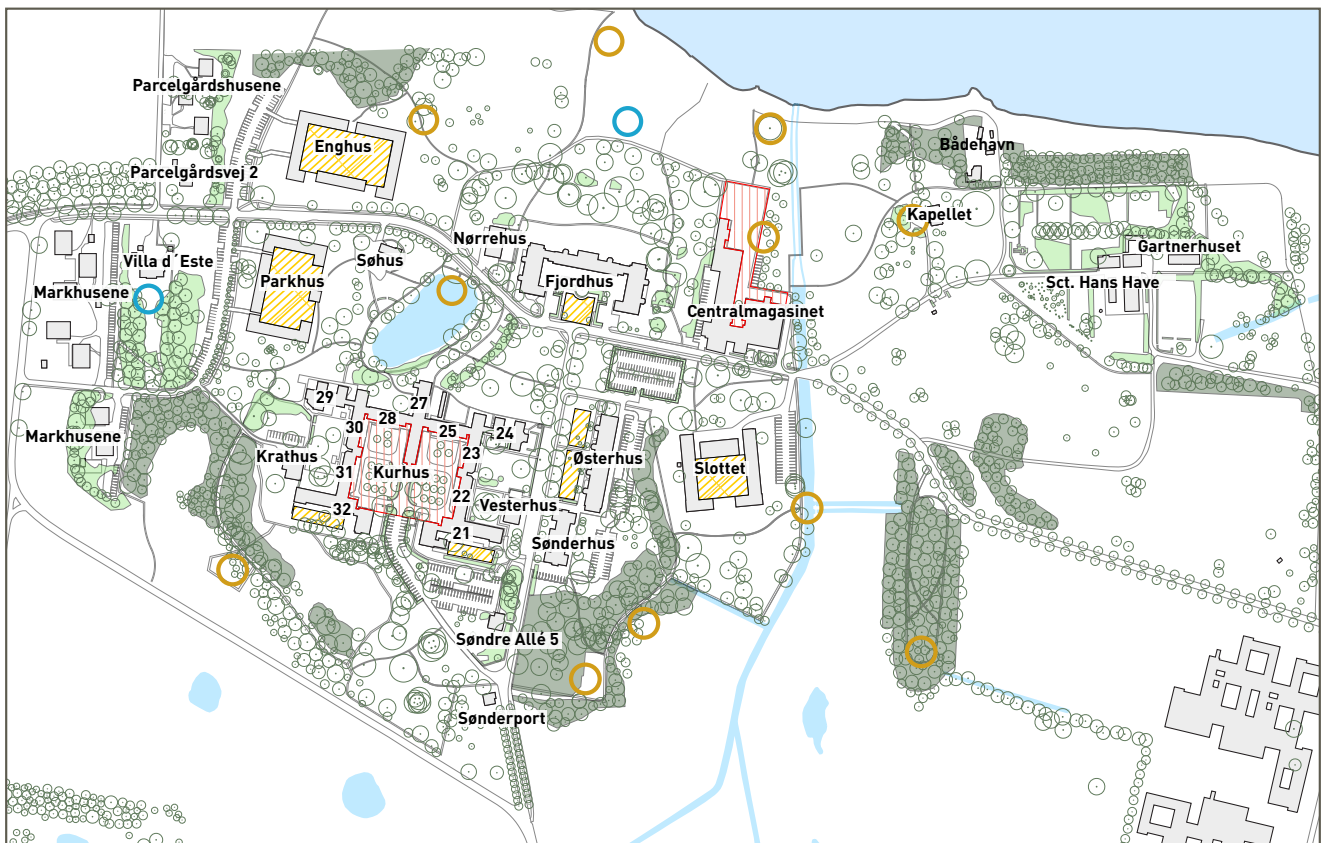
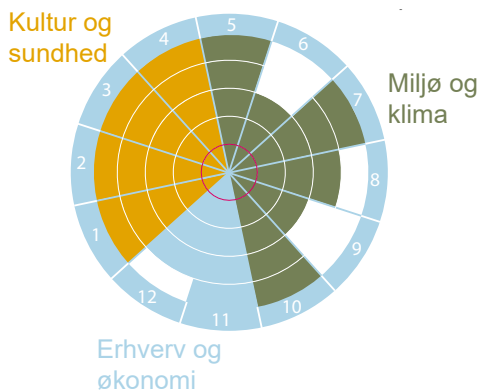
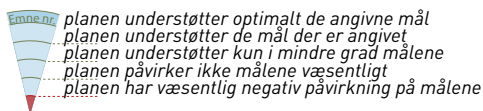


Fig.12. Fremtidige forhold med nye bygningsnavne (Skitse)  
 © SDFE, Roskilde Kommune



### Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et projekt- og siden et lokalplanforslag understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildeles hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

## BÆREDYGTIGHED

Roskilde Kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for forslag til lokalplan 714. Profilen gør rede for, hvordan det nye plangrundlag understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Punkt 1 handler om at sikre bevaring af kulturhistoriske og landskabelige værdier. Lokalplan 714 understøtter målet optimalt, fordi den sikrer bevaring af Sankt Hans' bevaringsværdige bygninger og træer samt den grundlæggende bebyggelsesstruktur.

Punkterne 2, 3 og 5 handler om at skabe varierede bebyggelser i grønne omgivelser med byliv, fællesskab og mulighed for fysisk aktivitet. Lokalplanen understøtter målene optimalt, fordi den sikrer en blanding af store og små bygninger samt boliger, erhverv og offentlige formål. Parklandskabet skaber grundlaget for både byliv, fællesskab og fysisk udfoldelse i grønne omgivelser.

Punkt 4 handler om at sikre social mangfoldighed. Lokalplanen understøttet målet optimalt ved at stille krav om 25 % almene boliger på Sankt Hans. Desuden vil Roskilde Kommune fremme etablering af bofællesskaber.

Punkt 6 handler om at fremme bæredygtig trafik. Sankt Hans ligger ikke stationsnært, men kommunens strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans indeholder en række initiativer, som skal sikre mest mulig bæredygtig trafik (se nærmere under "Trafik og mobilitetsplanlægning").

Punkt 7 handler om at mindske ressourceforbruget. Lokalplan 714 sikrer bevaring og genanvendelse af hovedparten af den eksisterende bebyggelse på Sankt Hans. Derfor medvirker planen optimalt til at mindske behovet for nye byggematerialer.

Punkt 8 handler om at begrænse støj og forurening. Udvikling af Sankt Hans vil medføre mere trafik, men lokalplan 714 åbner ikke mulighed for anvendelser, som i sig selv medfører støj og forurening.

Punkt 9 handler om at håndtere regnvandet lokalt og begrænse presset på kloaksystemet. Roskilde Kommune vil sikre, at spildevand og regnvand adskilles i fremtiden.

Punkt 10 handler om at bevare naturværdier. Lokalplanen støtter målet optimalt ved at sikre bevaring af både parklandskab og naturlandskab på Sankt Hans, samtidig med at det er muligt at tynde tilgroede arealer ud og genskabe den oprindelige beplantningsstruktur og en åben ådal.

Punkt 11 handler om at styrke lokal erhvervsudvikling. Lokalplan 714 bidrager til erhvervsudvikling ved at udlægge en del af områdets bebyggelse til erhverv, der understøtter områdets identitet og historie, som det fremgår af helhedsplanen.

Punkt 12 handler om at udnytte eksisterende servicetilbud, infrastruktur og forsyning. Ved at åbne mulighed for at omdanne Sankt Hans fra hospital til nyt byområde sikrer lokalplan 714, at eksisterende infrastruktur udnyttes.

# BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

**§ 1 Formål**

**§ 2 Område og zonestatus**

**§ 3 Anvendelse**

**§ 4 Udstykning**

**§ 5 Vej- , sti- og parkeringsforhold**

**§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

**§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**§ 8 Ubebyggede arealer**

**§ 9 Renovation og særlige miljøhensyn**

**§ 10 Aflysninger**

**§ 11 Forudsætning for ibrugtagning**

**§ 12 Bonusvirkning**

**§ 13 Lokalplanens retsvirkninger**

**§ 14 Vedtagelsespåtegning**



GENOPRET  
NATURLANDSKABET



BEVAR OG  
TRANSFORMER  
BYGNINGSANLÆGGET



STYRK  
PARKLANDSKABET



SKAB NYT LIV  
I OMRÅDET

Fig.13. Udviklingsprincipper fra Helhedsplan 2020 for Sankt Hans danner baggrund for det overordnede formål for lokalplanen.  
© Roskilde Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

## §1 FORMÅL

### Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er at skabe grundlaget for, at Sankt Hans - jf. helhedsplanens vision - omdannes fra psykiatrisk hospital til nyt mangfoldigt byområde. Samtidig skal de landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier bevares. Sankt Hans skal være Roskildes helende, rekreative baghave, som det fremgår i helhedsplanens vision. Det handler grundlæggende om at fastholde bebyggelsesstrukturen, parklandskabet og naturlandskabets karakter og om at bevare de mange bevaringsværdige bygninger og træer i området. Det handler også om at fastholde offentlig tilgængelighed til parklandskabet og naturlandskabet.

Når Sankt Hans skal udvikles til et blandet byområde stiller det nye krav til områdets infrastruktur og faciliteter. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres nye veje, stier og parkeringspladser i området. Totredjedele af parkeringspladserne etableres på terræn, og lokalplanen sikrer, at de udlægges på de mindst sårbare steder. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan etableres nærhaver i tilknytning til bebyggelser som del af det offentligt tilgængelige parklandskab. Nærhaver sikrer opholdsarealer til sokkeludstykkede bygninger, nye som eksisterende, der ligger i den offentligt tilgængelige park. Nærhaver kan være gårdrum eller hækafgrænsede haverum i parken. Enkelte eksisterende villaer har en privat have som opholdsareal. Nærhaver fremgår af kortbilag 6.

Et så stort område som Sankt Hans skal ikke udvikles på én gang men over en længere periode. Derfor fastsætter lokalplanen kun byggeretsgivende bestemmelser for en del af lokalplanområdet. Det gælder parklandskabet, naturlandskabet med kapel og gartneri samt bygningerne Sønderhus, Vesterhus, Østerhus, Parcelgårdsvvej 2, bygning 21 af Kurhus og Sct. Hans Have. Andre eksisterende bygninger - bortset fra Fjordhus - kan ændre anvendelse.

Lokalplanen åbner mulighed for, at eksisterende bebyggelser uden bevaringsværdi kan rives ned. En del af disse bebyggelser kan erstattes med de nye bebyggelser Enghus, Parkhus, Parcelgårdshusene og Markhusene. Før disse nye bebyggelser kan opføres, skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner.

### Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 rammerne for, at Sankt Hans kan udvikles og omdannes fra hospital til et mangfoldigt og attraktivt byområde med nyt liv ved at:
  - Åbne mulighed for en blanding af boliger af forskellige typer og størrelser samt erhverv og offentlige formål, som skaber grundlaget for et dynamisk, varieret liv.

- Fastlægge hovedprincipper for veje, parkering, stier, haver og regnvandshåndtering.
- Fastlægge rammer for efterfølgende lokalplanlægning indenfor ikke-byggeretsgivende delområder.
- Fastsætte byggeretsgivende bestemmelser for delområderne A, B, C, E2, E3 og E5.
- Udlægge delområderne F til ny bebyggelse.

1.2 At bygningsanlægget i området bevares og transformeres:

- Fastsætte bestemmelser, som sikrer bevaringsværdige bygninger mod nedrivning og ombygninger, som forringer de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.
- Sikre, at nye bygninger indordner sig det samlede anlægs arkitektoniske principper og de landskabelige forhold.

1.3 At parklandskabet styrkes og genskabes med udgangspunkt i landskabets historie og fremtidens rekreative behov:

- Sikre offentlighedens adgang til området.
- Bevare og forny den oprindelige beplantning.
- Genoprette og styrke overgangen mellem park og natur.
- Åbne mulighed for etablering af nye typer beplantninger og haverum til områdets beboere som f.eks. nærhaver.

1.4 At naturlandskabet bevares og genoprettes.

- Sikre udvikling af området i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne så de landskabelige, kulturhistoriske, og naturmæssige værdier bevares og styrkes.
- Sikre sammenhængen med Roskilde Fjord med et lysåbent naturlandskab og en sammenhængende blågrøn korridor langs Gedebækrenden ud i fjorden.
- Åbne mulighed for flere stier og opholdssteder i naturlandskabet.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matrikelnumrene 1ai, 1dg, 1ec, 1ed, 1ex, 1ez af Bistrup Hovedgård, Roskilde Jorde. Lokalplanen omfatter også de dele af matrikelnumrene 1a og 1an af samme ejerlav, som er vist på kortbilaget. Lokalplanen omfatter alle parceller, der er udstykket eller sammenlagt fra de nævnte ejendomme efter 1. januar 2022.





udarbejdes mere detaljerede lokalplaner for de øvrige bygninger på et senere tidspunkt. Det er også en forudsætning for de nye bebyggelser Enghus, Markhusene, Parkhus og Parcelgårdshusene, at der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner.

Fjordhus anvendes stadig til offentligt psykiatrisk hospital ved lokalplanens udarbejdelse. Lokalplanen fastholder derfor anvendelsen af Fjordhus til offentligt hospital. På sigt er det hensigten, at Fjordhus skal anvendes til boliger, hvor 25 % af boligerne skal være almene.

Lokalplanen fastsætter ikke en præcis nøgle for fordelingen af de forskellige typer anvendelser, men det er planen, at omkring 2/3 af den samlede bebyggelse skal anvendes til boliger. Boligerne skal indrettes i nogle af de eksisterende, bevaringsværdige bygninger men også i de nye bebyggelser Enghus, Markhusene, Parkhus og Parcelgårdshusene. For at skabe social mangfoldighed skal 25 % boligerne på Sankt Hans være almene. Det gælder bl.a. boligerne i Sønderhus og Østerhus.

De øvrige bevaringsværdige bygninger og bygningerne i Sct. Hans Have skal anvendes til offentlige formål som f.eks. kirke og daginstitutioner og forskellige former for erhverv. Det skal være udadvendte funktioner som f.eks. restauranter og caféer, refugium/overnatning, wellness-faciliteter, mindre butikker, foredragssale, kreative kontorer og værksteder samt outdoor-faciliteter. Derudover fastholdes eksisterende funktioner. Det drejer sig om kirkegården, kapellet samt klubhus og bådeoplæg til bådehavnen. Ved lokalplanens udarbejdelse er 100 m<sup>2</sup> butik etableret i Søhus. Etablering af refugium/overnatning skal ske i henhold til sommerhuslovens regler om hoteldrift.

Sankt Hans' parklandskab og naturlandskab fastholdes som grønne, rekreative områder med offentlig tilgængelighed og rum til ro.

---

## **DELOMRÅDE A - NATUROMRÅDET**

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til naturområde, større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg samt øvrige ferie- og fritidsformål. Området må desuden anvendes til jordbrugsområde i form af f.eks. dyrehold. Der må etableres regnvands- og klimasikringsanlæg samt stier og opholdsarealer inden for delområdet. Parkering til områdets brugere må fastholdes.

## **DELOMRÅDE B - PARKOMRÅDET**

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til større rekreativt område, nærrekreativt område, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, regnvands- og klimasikringsanlæg samt parkeringsanlæg. Der må etableres veje, stier og opholdsarealer inden for delområdet. Der må etableres tekniske anlæg i form af f.eks. pumpestationer.

## **DELOMRÅDE C - SCT. HANS HAVE**

- 3.3 Delområde C må kun anvendes til større rekreativt område, nærrekreativt område, jordbrugsområde i form af f.eks. gartneri, religiøse institutioner og gravpladser,



Fig. 15. Den nye plads foran Centralmagasinet skal være med til at generere byliv i området og danne rum for nye fællesskaber. © Roskilde Kommune

kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv som f.eks. café, restaurant, udstilling, mødelokaler samt kulturelle institutioner med f.eks. events og musikarrangementer.

- 3.4 Der må højst etableres 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal butikker inden for delområdet. Der må kun etableres butikker i tilknytning til virksomheder og med salg af virksomheders egne produkter eller butikker i tilknytning til delområdets faciliteter og servicefunktioner og hvor butikken ikke er det primære formål, men til brug for kunder, som benytter den særlige servicefunktion, som butikken etableres i tilknytning til.

#### **DELOMRÅDE D - EKSISTERENDE BYGNINGER TIL ERHVERV/ OFFENTLIGE FORMÅL (D1 -D8)**

- 3.5 Delområde D må kun anvendes til daginstitutioner, kulturinstitutioner, offentlig administration, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv samt butikker. I den enkelte bygning må omfanget af offentlig administration og kontor- og serviceerhverv ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> etageareal.
- 3.6 Kurhus og Centralmagasinet (delområderne D1 og D2) må - ud over de anvendelser, som er nævnt i § 3.5 - også anvendes til uddannelsesinstitutioner og sundhedsinstitutioner bortset fra hospitaler. Offentlig administration i den enkelte bygning må overstige 1.500 m<sup>2</sup> etageareal,
- 3.7 Kurhus (delområde D2) må desuden anvendes til feriecenter og kongrescenter og vandrehjem i form af f.eks. hotel, refugium og lignende. Kurhus må også anvendes til religiøse institutioner som f.eks. kirke.
- 3.8 Byfunktioner og anvendelser med intensiv karakter må ikke intensiveres i forhold til den hidtidige anvendelse som hospital, og der må ikke etableres nye bygninger med anvendelse til byfunktioner, der har en intensiv karakter.
- 3.9 Fjordhus (delområde D8) må kun anvendes til hospital.
- 3.10 Der må højst etableres 1.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal butikker inden for delområdet.
- 3.11 Der må kun etableres butikker til områdets daglige forsyning, butikker i tilknytning til virksomheder og med salg af virksomheders egne produkter eller butikker i tilknytning til områdets faciliteter og servicefunktioner og hvor butikken ikke er det primære formål, men til brug for kunder, som benytter den særlige servicefunktion, som butikken etableres i tilknytning til. Den enkelte butik til områdets daglige forsyning og den enkelte butik i tilknytning til en virksomhed må være på maksimalt 300 m<sup>2</sup>.
- 3.12 Som udgangspunkt skal der være mindst 500 meter imellem butikker til områdets daglige forsyning.



Fig. 16. Eksempel på, hvordan parkeringspladser på terræn kan udformes med træer og belægning af grus.



Fig. 17. Eksempel på parkering på grus afskærmet af hække, tilkørsel på chaussésten.



Fig. 18. Eksempel på parkering nær bygninger med respektafstand til facader.

## DELOMRÅDERNE E OG F

- 3.13 Delområderne E og F må kun anvendes til boliger. Alle boliger inden for lokalplanområdet skal være helårsboliger.
- 3.14 25 % af lokalplanområdets boligmasse skal være almene boliger.

## DELOMRÅDE E - BOLIG EKSISTERENDE BYGGERI (E1 - E5)

- 3.15 Delområde E2 må kun anvendes til etageboliger.
- 3.16 Delområde E3 må kun anvendes til boliger.
- 3.17 Delområde E5 må kun anvendes til åben/lav-bolig. Der må kun etableres én bolig inden for delområdet.
- 3.18 Øvrige delområder E må kun anvendes til boliger.
- 3.19 Alle delområder E - bortset fra E5 - må anvendes til fællesanlæg til beboelse.

## DELOMRÅDE F - BOLIG NYBYGGERI (F1- F4)

- 3.20 Delområde F må kun anvendes til tæt/lav-boliger og etageboliger. Delområdet må også anvendes til fællesanlæg til beboelse.

## §4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning kan ske efter principperne som vist på kortbilag 12. Udstykningerne er mange steder fastlagt efter princippet for sokkeludstyknings med en mindre kantzone langs bygningerne, hvorved de omkringliggende arealer bibeholdes i parken (delområde B). Mindre justeringer til endelig udstykning kan forekomme, men principperne kan ikke fraviges. Parkering og opholdsarealer ligger som udgangspunkt i parken udenfor de enkelte grunde.

## §5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### Redegørelse for veje, stier og parkering

*Vejadgang til lokalplanområdet for biler skal ske fra Bistrupvænge og Søndre Allé. Roskilde Kommune forventer at etablere en bus-sluse på Bistrup Allé øst for Slottet, så kun busser, cykler og gående har adgang fra øst. Busslusen vil betyde, at busserne får bedre fremkommelighed, og at biltrafikken mellem Sankt Hans og Roskilde bymidte gennem Sankt Hans Gade begrænses.*

*Når Sankt Hans omdannes fra hospital til blandet byområde, bliver nogle af de eksisterende veje inden for området overflødige og kan derfor nedlægges eller ændre anvendelse til stier. Samtidig bliver der behov for at anlægge nye veje til Østerhus i delområde E2 og til de kommende bebyggelser inden for delområderne F.*

*Lokalplan 714 skal sikre offentlighedens adgang til Sankt Hans og*



Fig. 19. Diagram som viser nye veje som kan anlægges markeret med rød. Den præcise placering er endnu ikke fastlagt.



Fig. 20. Diagram som viser hovedprincipperne for anlæggelsen af Sankt Hans-stien markeret med gul for den nordlige del og grøn for den sydlige del. Den præcise placering er endnu ikke fastlagt.



Fig. 21. Eksempel på gangbro i træ, som indpasser sig landskabet.

naturlandskabet omkring bebyggelsen. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der etableres nye stier, som øger tilgængeligheden. Helhedsplanen introducerer en ny "Sankt Hans-sti" i overgangen mellem park og natur. Lokalplanen fastholder placeringen af den eksisterende Fjordsti.

En ny anvendelse af Sankt Hans medfører behov for flere parkeringspladser til biler. I forlængelse af Helhedsplan 2020 for Sankt Hans fastsætter lokalplanen, at parkeringspladserne skal samles i få grupper og etableres på de mindst sårbare arealer i området. Parkeringspladserne på terræn indpasses i parklandskabet og afskærms enten ved lave hække eller grønne støttemure. Parkeringspladserne placeres hovedsagligt i udkanten af området for at begrænse biltrafik i parklandskabet. En stor del af pladserne kan placeres i kommende parkeringskældre under bebyggelserne Parkhus og Enghus i delområderne F1 og F2.

Lokalplanen fastsætter ikke parkeringsnormer for biler til den enkelte anvendelse eller bebyggelse. Omfanget af parkeringspladser til biler lever op til kommuneplanens krav, men det er hensigten, at lokalplanområdets parkeringspladser er fælles. Der fastsættes derfor ikke parkeringspladser, som er forbeholdt bestemte anvendelser og bebyggelser - bortset fra parkeringspladser til Fjordhus (delområde D8) og Parcelgårdsvej 2 (delområde E5). For specifikke parkeringsnormer henvises der til kommuneplanen eller til strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. Roskilde Kommune vil anvende adfældsregulerende tiltag som f.eks. parkeringslicenser, delebiler og tidsbegrænsning til at styre parkeringsbehovet inden for lokalplanområdet.

Der skal således ikke etableres parkering på egen grund, og der vil ikke være sikret eksklusiv råderet over parkeringspladserne for den enkelte bebyggelse.

Lokalplanen sikrer tilstrækkelig plads til cykelparkering inden for lokalplanområdet. Pladserne placeres tæt på de enkelte bebyggelser, så det fremmer brug af cykel frem for bil - både for beboere, ansatte og besøgende. Derudover etableres der et mobilitetsknudepunkt, som letter overgangen fra bil eller bus til cykel.

## VEJE

### Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet i bil skal ske fra Bistrupvænge og Søndre Allé. Adgang fra øst via Bistrup Allé er forbeholdt busser og lette trafikanter.
- 5.2 Den eksisterende overkørsel fra Parcelgårdsvej til delområde E5 skal bevares og må ikke udvides.

### Vejudlæg

- 5.3 Eksisterende veje inden for lokalplanområdet må nedlægges eller ændre anvendelse til sti.
- 5.4 Der må anlægges nye veje, som er nødvendige for at skabe vejadgang til eksisterende og fremtidige bebyggelser.

## STIER

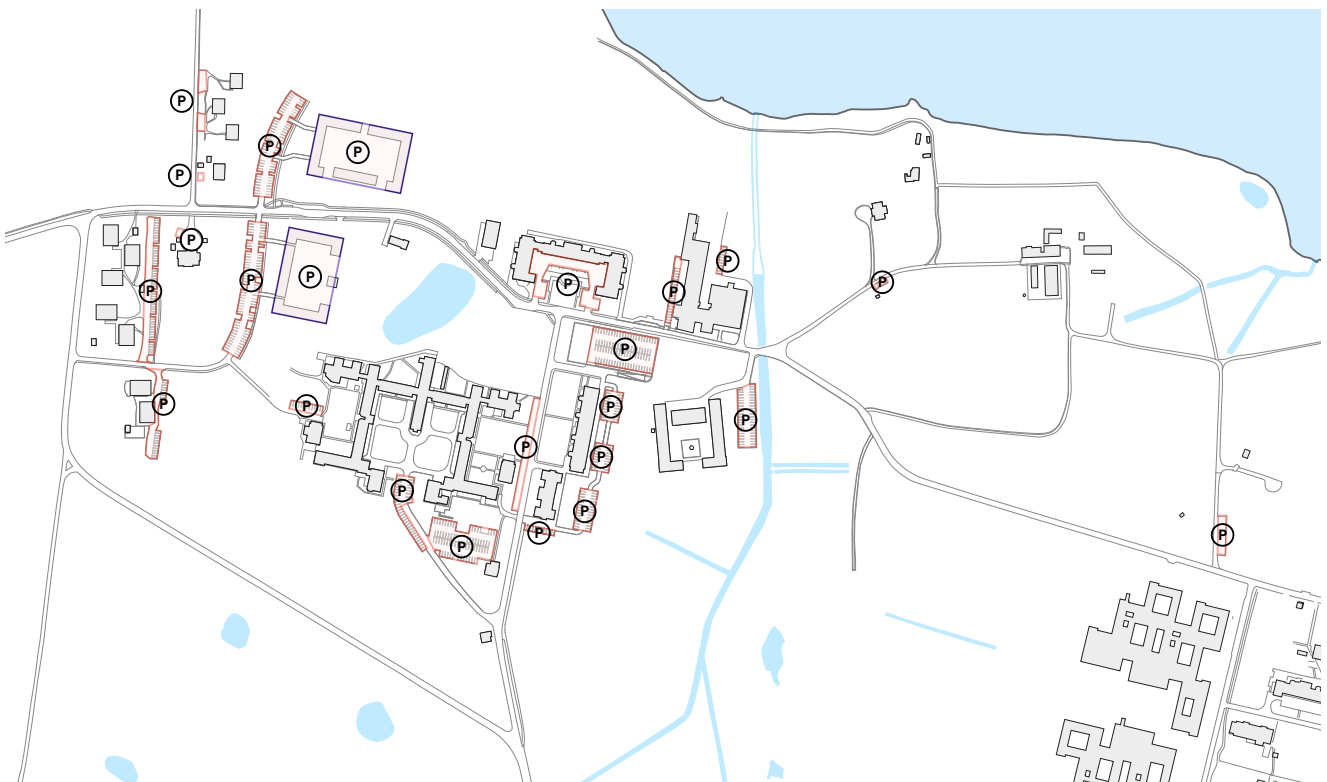
- 5.5 Der udlægges areal til Fjordstien langs Roskilde Fjord. Stien udlægges i en bredde på 2,5 meter.
- 5.6 "Sankt Hans-stien" anlægges i overgangen mellem park- og naturlandskabet. Stien er vist som hovedprincip på figur 20. Stien anlægges i en bredde på 2,3 meter.
- 5.7 Den nordlige del af Sankt Hans-stien skal være udført med en belægning af asfalt eller fliser. Anlægges stien i asfalt, skal den kantes med belægningssten.
- 5.8 Den sydlige del af Sankt Hans-stien skal være udført med en belægning af grus eller som gangbro i træ.
- 5.9 Der anlægges stier inden for lokalplanområdet, som gør park- og naturlandskabet mere tilgængelige for offentligheden. Stierne skal være udført med en belægning af grus. Adgangsstier må dog være udført med en belægning af asfalt eller anden fast belægning.
- 5.10 Belysning af stier må kun ske i form af nedadrettet pultert belysning.

## BILPARKERING

### Parkeringsnorm

- 5.11 Der udlægges 890 parkeringspladser til biler inden for lokalplanområdet på terræn og i parkeringskældre. Lokalplanområdets parkeringspladser skal være en fælles, tilgængelig resurse for alle beboere, brugere og besøgende på Sankt Hans.

Fig.22. Diagram som viser hovedprincipperne for anlæggelsen af parkering . Parkering på terræn er markeret med rød og i p-kælder med blå. Den præcise placering er endnu ikke fastlagt.



- 5.12 Mindst 5 % af de 890 parkeringspladser skal udlægges til parkering til mennesker med handicap.
- 5.13 Inden for delområde D8 skal der være anlagt 28 parkeringspladser.
- 5.14 Inden for delområde E5 skal der anlægges to parkeringspladser. Disse parkeringspladser indgår ikke den fælles resurse på 890 parkeringspladser men er forbeholdt delområdetets beboere.
- 5.15 Der må ikke etableres garager eller carporte inden for lokalplanområdet.

#### **Placering af parkeringspladser**

- 5.16 Parkeringspladser skal som hovedprincip placeres inden for de arealer på terræn og i kælder, som er vist på kortbilag 5 og figur 22.
- 5.17 I delområde F1 og F2 skal der etableres parkeringskælder under nybyggeri.

#### **Belægning på parkeringsplads**

- 5.18 Parkering i delområde B skal anlægges med forskellig belægning på henholdsvis kørebane og parkeringspladser. Kørebaner skal anlægges i asfalt og parkeringspladser skal anlægges i OB-belægning, belægningssten i beton, granit, græsarmering eller leret vejgrus. Regnvandsrender skal anlægges i granit.
- 5.19 Parkering i delområde A og C skal anlægges i grus eller græsarmering.

#### **Infrastruktur til elbiler**

- 5.20 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestander til elbiler, så der er forbindelse fra parkeringspladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

### **CYKELPARKERING**

#### **Cykelparkeringsnorm**

- 5.21 Der skal anlægges areal til cykelparkering svarende til:
- 4 parkeringspladser per bolig.
  - 2 parkeringspladser per ungdomsbolig.
  - 1 parkeringsplads per 100 m<sup>2</sup> etageareal erhverv.
  - 1 parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> etageareal butik, café, restaurant eller lignende.
  - 0,25 parkeringsplads per værelse på hotel, vandrehjem eller lignende.
  - 1 parkeringsplads per 5 normerede pladser i daginstitution eller lignende.
- 5.22 Der skal etableres en parkeringsplads til ladcykel per 10 parkeringspladser til almindelige cykler.



Fig.23. Eksempel på skitseforslag for bebyggelsen Parkhus. © Tegning af Entasis og referencefotos fra Praksis Arkitekter og PLH Arkitekter



Fig.24. Eksempel på skitseforslag for bebyggelsen Enghus. © Entasis

### Placering af cykelparkering

- 5.23 Cykelparkeringspladser skal etableres inden for det enkelte delområde og tæt på delområdets bebyggelse.
- 5.24 Inden for delområde E2 og E3 skal mindst halvdelen af cykelparkeringen placeres i kælder. Øvrige cykelparkeringspladser skal placeres inden for de arealer på terræn, som er udpeget på kortbilag 8 og 9.

### Indretning af cykelparkering

- 5.25 Cykelparkering på terræn må ikke overdækkes inden for delområderne E2 og E3.

### Mobilitetsknudepunkt

- 5.26 Der skal anlægges et mobilitetsknudepunkt med cykelparkering syd for Centralmagasinet, hvor det er nemt at skifte mellem bus, bil og cykel. Mobilitetsknudepunktet er vist på kortbilag 5.

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Lokalplan 714 fastsætter et loft for omfanget af bebyggelse inden for lokalplanområdet på 63.500 m<sup>2</sup> etageareal - heraf 19.500 m<sup>2</sup> etageareal ny bebyggelse. Ved lokalplanens udarbejdelse er der ca. 62.000 m<sup>2</sup> etageareal eksisterende bebyggelse inden for området.

Lokalplanen udlægger omkring halvdelen af de 63.500 m<sup>2</sup> etageareal - herunder de 19.500 m<sup>2</sup> etageareal nybyggeri - til boliger. Resten udlægges til erhverv og offentlige formål.

Fjordhus indgår i den halvdel, som omfatter erhverv og offentlige formål. Når Fjordhus på sigt skal omdannes til boliger, vil omkring 2/3 af lokalplanområdets samlede etageareal blive udnyttet til boliger.

Ud af de 63.500 m<sup>2</sup> etageareal vil der være 5.500 m<sup>2</sup> kældre og lofter, som reelt ikke kan udnyttes. Derfor er 58.000 m<sup>2</sup> etageareal udgangspunkt for trafikanalyser, mobilitetsplanlægning og miljøvurdering.

De fleste af de eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet har høj arkitektonisk og kulturhistorisk værdi. Hovedparten af Kurhus er fredet, og det er Slots- og Kulturstyrelsen, som er myndighed for denne bebyggelse. Mulighederne for ombygninger ude såvel som inde er meget begrænsede. Lokalplanen fastsætter et forbud mod nedrivning og ombygning af udpegede bevaringsværdige bygninger. Ved ombygning skal det ske i overensstemmelse med de detaljerede bestemmelser i lokalplanens § 7.

En del af lokalplanområdets eksisterende bygninger er uden særlig værdi. De udpeges derfor ikke som bevaringsværdige og må derfor rives ned. Inden for delområde B må de nedrevne bygninger ikke erstattes af noget tilsvarende.

Lokalplanen åbner mulighed for ny bebyggelse i Sct. Hans Have og derfor er bestemmelserne særligt detaljerede for delområde C. Delområdet C omfatter gartneriet, kapellet og en række andre, mindre bygninger. Der kan etableres ny bebyggelse i meget begrænset omfang som f.eks. drivhuse eller redskabskure.

Bygningerne skal placeres inden for byggefelter, og lokalplanen fastsætter præcise bestemmelser for bebyggelsens udformning - herunder højden og ydre fremtræden. De detaljerede bestemmelser er også grundlag for at tillægge lokalplanen bonusvirkning. Bonusvirkning erstatter behovet for landzonetilladelse for de enkelte byggerier.

Lokalplanen udelukker ny bebyggelse inden for de resterende delområder, før der er udarbejdet supplerende lokalplaner. Det er muligt at opføre sekundær bebyggelse i delområderne A, B og E2, E3 og E5. Derfor fastsættes der også detaljerede bestemmelser for sekundær bebyggelse.

Delområderne A og B omfatter henholdsvis naturlandskabet øst for Sankt Hans-bebyggelsen og parklandskabet mellem bygningerne. Disse områder skal fortsat fremstå grønne og uden bebyggelse. Dog åbner lokalplanen mulighed for at der i begrænset omfang opføres sekundær bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter ikke præcise bestemmelser for ny bebyggelse inden for delområderne F men kun overordnede retninglinjer for placering, omfang og højder. Det er tanken, at Enghus og Parkhus skal opføres som karréer i tre etager med saddeltag og udnyttet tagetage.

Parcelgårdshusene og Markhusene tænkes opført som punkthuse i hhv. to og tre etager med tag med rejsning og mulighed for at ud-

#### Signaturforklaring

- Bevaringsværdig bygning
- Fredet bygning
- Bygning forventet nedrevet
- Bygning forventet bevaret



Fig.25. Figuren viser bebyggelse som er fredet og bevaringsværdigt. Derudover viser den ikke-bevaringsværdig bebyggelse som forventes bevaret og nedrevet.

© Roskilde Kommune





Fig.26. Skitse af skure inden for byggefelt 1, som de kan komme til at se ud.  
© Sct. Hans Have.



Fig.27. Øverst gavl af eksisterende bygning i byggefelt 2 før ombygning. Nederst, hvordan bygningens gavl kan komme til at se ud efter ombygning.  
© Sct. Hans Have.

nytte tagetagen til beboelse. Efterfølgende lokalplanlægning skal fastsætte mere konkrete bestemmelser for udformning inden for de enkelte delområder.

## HELE LOKALPLANOMRÅDET

- 6.1 Der må højst være 63.500 m<sup>2</sup> etageareal bebyggelse inden for lokalplanområdet. Etagearealet omfatter ikke sekundær bebyggelse.
- 6.2 Bygninger og mure, som er udpeget som fredede eller bevaringsværdige på kortbilag 2, må ikke rives ned.
- 6.3 Bevaringsværdige bygninger må kun ombygges eller på anden måde ændres i henhold til bestemmelserne i § 7.
- 6.4 Bygninger, som er markeret "Bygning forventet nedrevet" på kortbilag 2, er ikke fredede eller bevaringsværdige. Bygningerne må rives ned men ikke erstattes uden supplerende lokalplan.
- 6.5 Der må ikke opføres sekundær bebyggelse eller åbne overdækninger inden for nærhaver (se § 8).
- 6.6 Sekundær bebyggelse må ikke være højere end 3 meter, og må ikke have fladt tag.
- 6.7 Bestemmelser om bebyggelse i Sct. Hans Have fastsættes i §§ 6.10-6.20.

## DELOMRÅDE A OG B

- 6.8 Inden for delområde A må der kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets drift.
- 6.9 Inden for delområde B må der kun opføres sekundær bebyggelse. Der må opføres åbne overdækninger med en maksimal størrelse på 50 m<sup>2</sup> etageareal og sekundær bebyggelse til tekniske eller rekreative formål med en maksimal størrelse på 20 m<sup>2</sup> etageareal.

## DELOMRÅDE C - SCT. HANS HAVE

- 6.10 Al ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, som er udpeget på kortbilag 11.
- 6.11 Byggefelt 1 måler 15 meter gange 6 meter. Der må højst opføres 50 m<sup>2</sup> bebyggelse inden for byggefeltet, og højden på bebyggelse må ikke overstige 3 meter. Tage skal have ensidig hældning.
- 6.12 Byggefelt 2 omfatter den nordlige del af den eksisterende bygning 104. Inden for byggefeltet må bygningen bygges om så etagearealet udvides med højst 80 m<sup>2</sup>. Ensidig taghældning skal fastholdes. Højde til kip må øges til højst 8 meter, og facadehøjden til højst 4,5 meter.

- 6.13 Inden for byggefelt 3 må der opføres ét drivhus på højst 20 m<sup>2</sup> med en højde på højst 3 meter.
- 6.14 Inden for byggefelt 4 må der opføres ét skur på højst 10 m<sup>2</sup> med en højde på højst 3 meter.
- 6.15 Inden for byggefelt 5 må der opføres et orangeri på højst 35 m<sup>2</sup> med en højde på højst 4 meter.
- 6.16 Inden for byggefelt 6 må det eksisterende drivhus/ pergola på højst 80 m<sup>2</sup> med en højde på højst 3 meter bevares.
- 6.17 Inden for byggefelt 7 må det eksisterende drivhus/ pergola på højst 70 m<sup>2</sup> med en højde på højst 2,5 meter bevares.
- 6.18 Inden for byggefelt 8 syd for det store drivhus må der opføres et overdækket siddeareal på 40 m<sup>2</sup> med en højde på højst 3 meter.
- 6.19 Inden for byggefelt 9 syd for det lille drivhus må der opføres et overdækket siddeareal på 30 m<sup>2</sup> med en højde på højst 3 meter.
- 6.20 Inden for byggefelt 10 må der opføres en rund dome/ droplet med en højde på højst 3 meter. Domen/dropletens diameter må ikke overstige 6,5 meter.

#### **DELOMRÅDE D - EKS. BYGNINGER TIL ERHVERV/OFF. FORMÅL**

- 6.21 Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, før der er udarbejdet supplerende lokalplaner.

#### **DELOMRÅDE E - EKS. BYGNINGER TIL BOLIGER**

- 6.22 Indenfor delområde E1, E4, og E6 kan der ikke opføres yderligere bebyggelse før der er udarbejdet supplerende lokalplaner - herunder sekundær bebyggelse.
- 6.23 Indenfor delområde E2 og E3 må der ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra sekundær bebyggelse til affald. Sekundær bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 8 og 9.
- 6.24 Inden for delområde E5 må der højst opføres 50 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse - inklusiv den eksisterende bevaringsværdige, sekundære bygning, som er udpeget på kortbilag 2. Sekundær bebyggelse skal opføres med en afstand til skel på mindst 2,5 meter. Varmepumper må ikke placeres i sekundær bebyggelse.

#### **DELOMRÅDE F - NYBYGGERI TIL BOLIGER**

- 6.25 Der kan højst opføres 19.500 m<sup>2</sup> etageareal ny bebyggelse indenfor delområde F dog ikke uden udarbejdelse af supplerende byggeretsgivende lokalplaner.

- 6.26 Ny bebyggelse i delområde F1, F2 og F4 (Enghus, Parkhus og Markhusene) må højst udføres i 3,5 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 15 meter over naturligt terræn.
- 6.27 Ny bebyggelse i delområde F3 (Parcelgårdshusene) må højst udføres i 2,5 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 meter over naturligt terræn.

## §7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

*Selvom Sankt Hans' bebyggelse er opført over mere end 200 år, så fremstår den som en samlet helhed. Arkitekten Gottlieb Bindesbøll opførte Kurhus i 1850'erne, og Kurhus blev grundstenen til den byggestil, som er så karakteristisk for området i dag: Sammenhængen skabes af en stringent tilgang til bl.a. symmetri, proportioner, detaljering, materialer og farver.*

*I en lang årrække har Københavns Kommune og siden Region Hovedstaden sikret bevaring af den arkitektoniske sammenhæng gennem nænsom vedligeholdelse af bygningerne. Som ny ejer af Sankt Hans styrker Roskilde Kommune sammenhængen: Bebyggelser, som er opført efter 1960 og uden udgangspunkt i området's fælles, arkitektoniske principper, må rives ned. Dele af den nyere bebyggelse - særligt i Sct. Hans Have - forudsættes bevaret af kultur-*

Fig.28. Kurhus, der kom som den første store markante udbygning af området, er i dag fredet, og har med sit historicistiske udtryk lagt rammen for de senere tilføjelser i området, både for direkte appendixer til Kurhus og for de øvrige fritstående bygninger frem til omkring begyndelsen af 1900-tallet. Det indebærer, at det store flertal af de bevaringsværdige bygninger, der helt overordnet set præger billedet i området, er udført i blankt murværk med naturskifer på taget. Slottet, der er den ældste bygning i lokalplanområdet, er dog udført med pudset overflade ligesom nogle få andre bygninger. Nogle af de senere opførte og bevaringsværdige bygninger er opført med tegltage.  
© Ole Malling



historiske grunde og som grundlag for gartneriets drift. Nybyggeri skal opføres med tydeligt afsæt i de fælles arkitektoniske principper for området.

Kommunens planlægning åbner mulighed for, at Sankt Hans omdannes fra hospital til et levende, blandet byområde. Det medfører bl.a., at områdets bebyggelser får flere ejere, hvor der tidligere kun har været én. Når der er flere ejere, er det særligt vigtigt at fastsætte fælles regler for bebyggelsernes udformning. Hvis Sankt Hans skal blive ved med at være en helstøbt perle, så forudsætter det, at alle bygger og vedligeholder med respekt for principperne.

Lokalplanens § 7 fastsætter bestemmelser for bebyggelsernes ydre udformning med særligt fokus på de bevaringsværdige bygninger - de bygninger, som er opført gennem mere end 200 år med udgangspunkt i de fælles, arkitektoniske principper. Hovedparten af Kurhus er ikke omfattet af bestemmelserne, fordi bebyggelsen er fredet. Indvendige og udvendige ombygninger af fredede bygninger kræver Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

Der fastsættes ikke bestemmelser for helt nye bebyggelser. Før de kan opføres, skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner. Der fastsættes heller ikke bestemmelser for bebyggelser, som ikke er bevaringsværdige, fordi de forudsættes revet ned. Det gælder dog ikke bebyggelsen i Sct. Hans Have.

Bestemmelserne i § 7 er delt op i tre niveauer: Overordnede bestemmelser gælder for bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Generelle bestemmelser for bygninger med blankt murværk gælder for bevaringsværdige bygninger med murværk uden overfladebehandling som f.eks. puds. Specifikke bestemmelser gælder for enkelte bygninger.

Fig.29. Østfacaden på Østerhus. Lokalplanens overordnede bestemmelser gælder for alle bevaringsværdige bebyggelser, som er udpeget på kortbilag 2. Bebyggelserne har et enkelt og roligt formsprog, som skal fastholdes. Derfor udelukker lokalplanen altaner og tagterrasser, som bryder de præcise bygningskroppe op med indhak og forsætninger. Dør- og vindueshullernes symmetrisk placerede åbninger i facaden er vigtige for det arkitektoniske udtryk. Derfor udelukker lokalplanen, at der etableres nye døre og vinduer, og at eksisterende åbninger fjernes. Også bebyggelsernes detaljering spiller en vigtig rolle. Facader, gavle og tage fremstår med få og integrerede detaljer som f.eks. gesimsbånd og ornamentik. Derfor udelukker lokalplanen nye detaljer bortset fra nødvendig belysning og skilte. Når de bevaringsværdige bygninger skal ændre anvendelse, er det nødvendigt at sikre godt dagslys i tagetagen. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der etableres tagvinduer. Tagvinduerne skal placeres med respekt for bebyggelsernes symmetri, så de ikke ødelægger helhedsindtrykket.





Fig.30. Gennemgående materialer og ornamentering knytter de fleste bevaringsværdige bygninger sammen arkitektonisk. Derfor fastsætter lokalplanens generelle bestemmelser, at facader og gavle skal bevares i blank mur af gule teglsten - altså med synlige teglsten uden overfladebehandling som f.eks. puds og maling. Tage og sålbænke skal fastholdes i naturskifer. Tagrender og nedløbsrør skal være udført i zink.

Bestemmelserne fastsætter retninglinjer for, hvad der kan tillades, når det kommer til ombygninger. Men alle udvendige ombygninger kræver kommunens dispensation. Det sikrer, at man ikke kommer til at foretage en ombygning i strid med bestemmelserne.

Formålet med de tre niveauer er at fastholde både fællestrækkene for alle de bevaringsværdige bygninger og de karaktertræk, som er unikke for den enkelte bebyggelse. Der fastsættes kun specifikke bestemmelser for de bebyggelser, som ændrer anvendelse med behov for ombygninger efter lokalplanens vedtagelse. For de øvrige bebyggelser kan supplerende lokalplaner fastsætte lige så detaljerede bestemmelser.

Er der modstrid mellem de overordnede og de generelle bestemmelser, så gælder de generelle bestemmelser. Er der modstrid mellem de overordnede, generelle bestemmelser og de specifikke bestemmelser, så gælder de specifikke bestemmelser.

## HELE LOKALPLANOMRÅDET

7.1 Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden på nye bebyggelser inden for delområderne F. Opførelse af bebyggelse inden for disse delområder forudsætter, at der udarbejdes supplerende lokalplaner.

7.2 Bygninger og mure, som er udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre fremtræden uden byrådets tilfaldelse.

Fig.31. Figuren viser en oversigt over de overordnede bestemmelser for bevaringsværdige bygninger og de generelle bestemmelser for bevaringsværdige bygninger med blankt murværk. De overordnede bestemmelser er vist med blå, de generelle bestemmelser med orange.

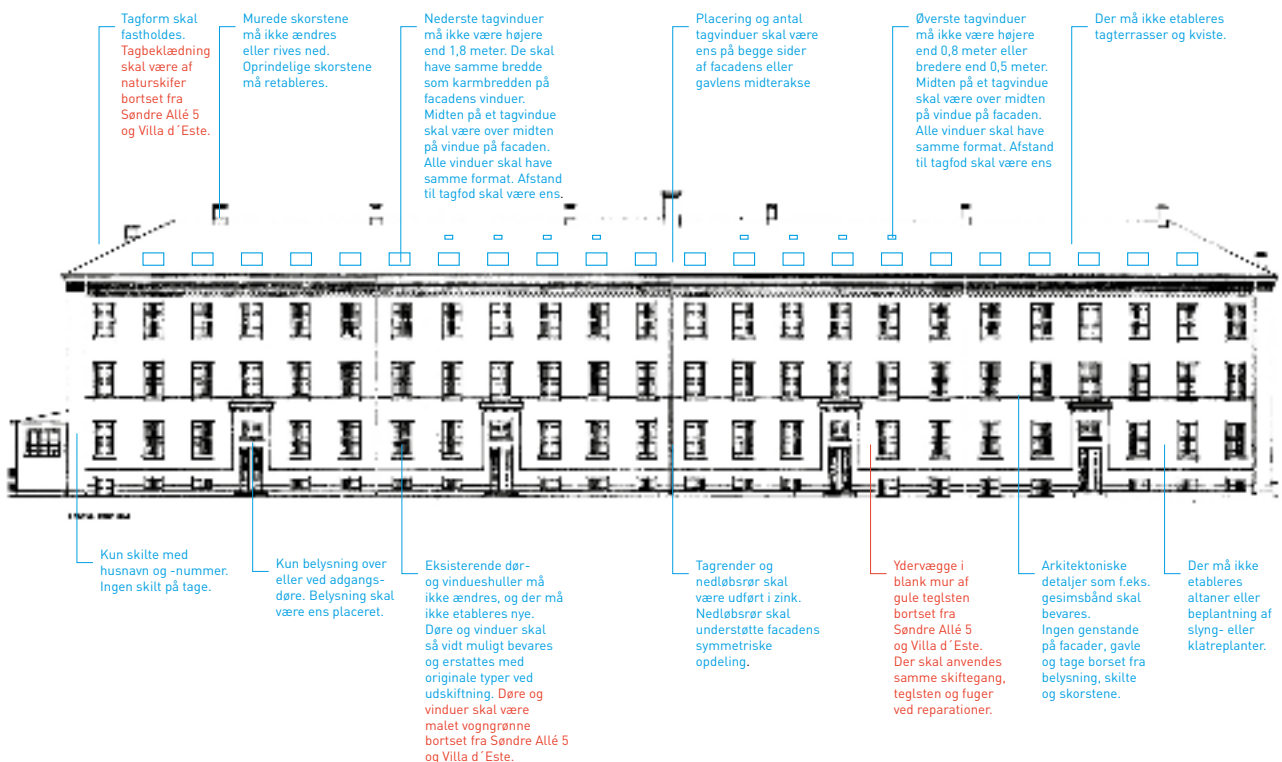




Fig.32. Bygningsdetaljer som døre og vinduer spiller en særlig rolle for helhedsindtrykket på Sankt Hans. Det skyldes dørenes fine profileringer og vinduernes elegante, lette udtryk. Det er vigtigt at bevare området korskorsvinduer med tynde stålsprosser. Ny termovinduer vil give et helt andet udtryk, fordi karme, rammer og sprosser skal være meget kraftigere. Her ses et eksempel på en dør og et vindue på bygning 21 af Kurhus. Kalfatring omkring vinduer bør foretages med hydraulisk mørtel uden cement. De steder, hvor der oprindeligt har været dækningsliste, bør kalfatringen afdækkes med liste malet vogngrøn.

## OVERORDNEDE BESTEMMELSER FOR BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 7.3 Der må ikke etableres altaner, franske eller spanske altaner samt tagterrasser.
- 7.4 Den oprindelige tagform skal fastholdes, og tage må ikke hæves. Der må ikke sættes nye kviste op på tage.
- 7.5 Bortset fra belysning og skilte må der ikke sættes nogen form for genstande op på facader, gavle og tage som f.eks. solenergianlæg, varmepumper, ny ventilation, beslag, riste, ledninger, paraboler eller lignende. Ventilation skal i videst muligt omfang tilsluttes eksisterende aftræk og skorstene.
- 7.6 Der må kun etableres belysning over eller ved adgangsdøre. Belysningen på den enkelte bygning skal være ens og placeret på samme måde. Al belysning skal være nedadrettet. Belysningsarmaturerne skal være udført i metal, som er malet vogngrøn eller sort.
- 7.7 Der må ikke sættes skilte op på tage. På facader og gavle må der kun sættes skilte op med husnavne og -numre. Skiltene størrelse og placering skal godkendes af byrådet.
- 7.8 Oprindelige murede skorstene må ikke ændres eller nedrives. Der må ikke etableres nye skorstene. Oprindelige skorstene, som er revet ned, må dog reetableres.
- 7.9 Oprindelige arkitektoniske detaljer som f.eks. gesimsbånd og ornamentik skal bevares.
- 7.10 Eksisterende dør- og vindueshuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes. Der må ikke ændres på størrelsen på dør- og vindueshuller eller etableres nye huller.
- 7.11 Eksisterende, oprindelige døre skal så vidt muligt bevares. Ved udskiftning af døre skal de nye døre udføres med samme størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning som oprindelige døre. Kravet gælder også ved udskiftning af døre, som ikke er udført som de oprindelige.
- 7.12 Eksisterende, oprindelige vinduer skal så vidt muligt bevares. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer være udført som korskorsvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdelinger og farvesætning. Vindueskarm og -rammer skal være udført i træ. Sprosser skal være udført i stål med kitfals. Kravet gælder også ved udskiftning af vinduer, som ikke er udført som de oprindelige.
- 7.13 Tage - bortset fra tage på Fjordhus - må udføres med en nedre række af større tagvinduer og en øvre række af mindre tagvinduer. Tagvinduer skal være udført i farven grafitgrå og må maksimalt være hævet 5 cm. over tagfladen.



Fig.33. Ved udskiftning af ruder er typen af rudeglas værd at overveje. Glastypen har betydning indefra, fordi typerne bryder lyset på hver sin måde. Vinduesglasset har også betydning for oplevelsen udefra, fordi glastyperne reflekterer omgivelserne forskelligt. Derfor giver det mening at bruge traditionelle typer vinduesglas. Nederst til venstre ses moderne float-glas uden struktur. De øvrige ruder er af cylinderglas (spættet struktur) og trukket glas (stribet struktur).

© Center for Bygningsbevaring og Søren Vadstrup.



Fig.35. Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink uden synlig overfladebehandling. For at tilpasse tagrender og nedløbsrør til de bevaringsværdige bygninger bør de udføres med samme detaljering og befæstigelse som oprindeligt med loddede eller faldede samlinger og knæk (bajonetknæk). Rendejern bør udføres med vulst.

7.14 Tagvinduer skal placeres med respekt for bygningens symmetri. Placering og antal tagvinduer skal være ens på hver side af facadens eller gavlens midterakse. Tagvinduer skal være placeret lodret over vinduer på facade eller gavl. Se figur 31.

7.15 Nederste række af tagvinduer må have en højde på højst 1,8 meter. Bredden må ikke overstige karmbredden på facadens/gavlens vinduer. Øverste række af vinduer må have en højde på højst 0,8 meter. Bredden må ikke overstige 0,5 meter. Tagvinduer i henholdsvis nederste og øverste række skal have samme formater og placeres med samme afstand til tagfod.

7.16 Tagrender og nedløbsrør skal være udført i zink uden synlig overfladebehandling og med samme detaljering som oprindeligt. Nedløbsrørene skal være placeret, så de understøtter facadens symmetriske opdeling.

7.17 Der må ikke etableres beplantning af slyng- eller klatreplanter op ad facader og gavle.

Fig.34. Et smukt facadeudsnit, hvor der er brugt traditionelle håndværksmetoder. Når de bevaringsværdige bygninger skal vedligeholdes og repareres, bør man bruge traditionelle materialer og håndværksmetoder, hvor det er muligt. Ved muråbninger bør der ikke anvendes skårne sten men sten med fulde kanter og formsten. Samlinger, sammenstød og reguleringer i murværket bør ske i fortanding med tilstødende murflader og ikke ved fugning. Når murværk blottes - f.eks. når et trådhegn afmonteres - bør skader på teglsten og fuger udbedres. Ved erstatning af fuger bør der anvendes hydrauliske fuger uden cement.





Fig.36. Sankt Hans' farver er med til at binde området sammen. Det gælder især vogngrøn - også kaldet portgrøn, hollandsk grøn og københavnergrøn - der har været en populær farve til bl.a. træværk siden starten af 1700-tallet. Vogngrøn er gennemgående farve på døre, vinduer og bygningsdetaljer på Sankt Hans, og derfor skal farven fastholdes. Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt farvekode for farven, der skal anvendes. Det kan f.eks. være NCS-farvekoderne S 8502-G, S 8010-G30Y, 7215-G14Y eller 7116-G37Y. Sort, hvid, rødokker og guldocker er også klassiske farver, der bruges på Sankt Hans. Her kan vælges NCS-farvekoder som f.eks. S 9000-N, 8901-R65B (jernoxidsort), S 9100-N (bensort), S 0300 N, 4544-Y65R (rødokker), S 3060-Y20R (guldocker) og S 1030-Y20R (lys guldocker).



Fig.37. Eksempler på vogngrøn, sort, rødokker og guldocker.

## GENERELLE BESTEMMELSER FOR BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER MED BLANKT MURVÆRK

- 7.18 Bygninger skal være udført med ydervægge i blank mur i gule sten. Det gælder dog ikke Søndre Allé 5 (delområde D3) og Villa d'Este (delområde D5), som skal være udført med ydervægge i blank mur i røde sten.
- 7.19 Ved reparationer og lignende skal der anvendes samme skiftegang, som findes i forvejen på bygningen. Teglstenene skal have samme format som eksisterende teglsten. Teglsten og fuger skal have samme farve, tekstur og patina som eksisterende teglsten og fuger. Er der anvendt brændte fuger på bygningen, skal nye fuger være brændte fuger af samme type.
- 7.20 Sålbenke, som er udført i naturskifer, skal fastholdes i samme materiale.
- 7.21 Døre og vinduer på facader og gavle skal malet vogngrønne. Døre og vinduer på Søndre Port (delområde D4) og Villa d'Este (delområde D5) må dog også være malet hvide.

Fig.38. Det er vigtigt at fastholde bygningsdetaljerne, så nyt passer til gammelt. Det gælder skiftegangen - også kaldet forbandtet - og teglstenenes format, farve, tekstur og patina. Det gælder også fugetypen. Fotografiet viser, hvordan skiftegang og brændte fugetype er fastholdt ved en reparation af facaden. Her er brugt en skiftegang med rækker af skiftevis løbere (langsiden på teglstenen) og kopper (den korte side af teglstenen). Fotografiet viser også, hvor tydeligt en reparation skiller sig ud, hvis man ikke rammer rigtigt med stenenes farve.







Fig.39. Glastilbygningen og indhegningen på Sønderhus' sydfacade må rives ned og erstattes med vinduer som oprindeligt eller med franske altaner.



Fig.40. Den oprindelige port på Sønderhus' østfacade må retableres.



Fig.41. Baldakinen over elevatordøren på Sønderhus' nordfacade må skiftes ud med en baldakin med samme udformning. Også selve elevatordøren må skiftes ud. Ved udskiftning skal døren have samme udformning som Sønderhus' oprindelige adgangsdøre i henhold til de overordnede bestemmelser.

7.22 Tage skal være beklædt med naturskifer, hvor der oprindeligt er brugt skifer. Ved udskiftning af taget skal der anvendes de samme formater på tagmaterialet. Stående false i zink skal fastholdes i samme materiale. Det gælder dog ikke Søndre Allé 5 (delområde D3) og Villa d'Este (delområde D5), som skal være udført med tage i røde teglsten af typen normal dansk vingetegl.

### SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR SØNDERHUS

7.23 Sydfacadens glastilbygning må rives ned. Efter nedrivning skal facaden enten retableres, eller der kan etableres franske altaner. Ved retablering skal brystninger mures op, og der skal etableres døre og vinduer som oprindeligt på bygningen.

7.24 Etableres der franske altaner som erstatning for sydfacadens glastilbygning, må der - for at opretholde symmetri og balance - samtidig etableres franske altaner i facadens vestvendte del med samme formater og placering.

7.25 Værn ved franske altaner skal udføres i metal, som er malet vogngrønt.

7.26 På østfacaden kan den blændede port retableres med en udformning, der er identisk med den oprindelige port.

7.27 På nordfacaden må baldakinen over elevatordøren skiftes ud med en baldakin med samme udformning som den eksisterende.

Fig.42. I forgrunden til venstre ses Østerhus. I baggrunden Sønderhus.





Fig.43. Østerhus' friskluftventiler må ikke fjernes eller ændres.



Fig.44. Der må etableres vinduer i de murede nich-  
er på Østerhus' vestfacade.

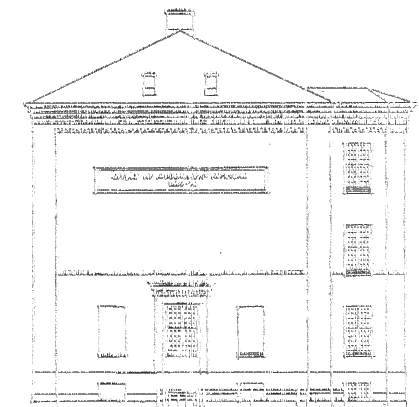


Fig.45. Der må etableres vinduer i de murede  
vinduesnicher på Østerhus' nordgavl.

## SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR ØSTERHUS

- 7.28 Facadernes friskluftventiler må ikke fjernes eller ændres. Ved forfald skal de erstattes af lignende ventiler.
- 7.29 I vestfacadens murede niches må der etableres vinduer. Vinduerne må ikke etableres spredt og enkeltvist men skal etableres på samme tid i alle niches på det enkelte tårn. Vinduerne skal være udført i samme type, som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes proportioner, opdelinger og farvesætning.
- 7.30 I nordgavlen må der etableres vinduer i de murede niches i stueetage og kælder. Vinduer må ikke etableres spredt og enkeltvist men skal etableres på samme tid i alle nicherne på gavlen. Vinduerne skal være udført i samme type, som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes proportioner, opdelinger og farvesætning.
- 7.31 Den eksisterende trappe på Østerhus vestfacade som vist på figur 46, skal så vidt muligt bevares. Ved udskiftning af trappen, skal placering, orientering, detaljering og materialer være som eksisterende.

Fig.46. Vestfacaden på Østerhus med den karakteristiske vogngrønne farve på døre, vinduer, friskluftventiler og trappens rækværk.



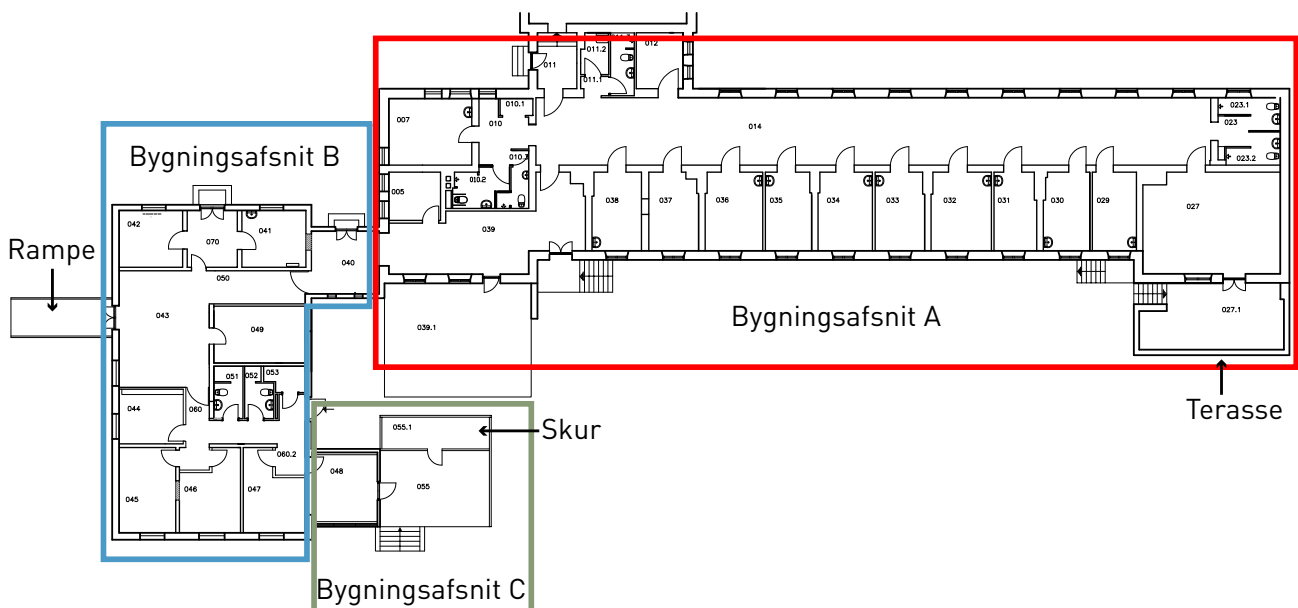


Fig.47. Facade mod vest på Vesterhus.



Fig.48. Verandaen i bygningsafsnit C, som ses her fra syd, skal bevares. Men skuret i verandaens forlængelse mod nord må rives ned. Fotografiet viser også taget i tagpap.

Fig.49. Oversigt over de forskellige bygningsafsnit i bygning 21.



### SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR VESTERHUS

7.32 De eksisterende tagkviste skal enten bevares eller alle fjernes. Tagkvistene må skiftes ud med kviste af samme type som de eksisterende, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning.

### SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR BYGNING 21 (KURHUS)

7.33 I sydfacaden i bygningsafsnit A må der etableres højst fire nye døre. Dørene skal placeres inden for de eksisterende muråbninger til vinduers overkant og sider som vist på figur 51.

7.34 I østgavlen i bygningsafsnit A må der etableres vinduer i de murede nicher under taggesimsen. Vinduerne skal være udført i samme type, som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes proportioner, opdelinger og farvesætning.

7.35 I bygningsafsnit C må skuret, som er vist på figur 48, fjernes. Fjernes skuret, skal der etableres en ny væg med perlestaf eller værn. Væggen skal være malet hvid. Perlestaf eller værn skal være malet rødokker.

7.36 Taget på bygningsafsnit C skal være udført sort eller skifergråt tagpap eller i zink med stående false.

7.37 Terrassen, som er markeret som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke fjernes.

7.38 Rampen i bygningsafsnit B må gerne rives ned.



Fig.50. Parcelgårdsvejs vestfacade.

## SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR PARCELGÅRDSVEJ 2

- 7.39 Bebyggelsen skal være udført med tag i røde teglsten af typen normal dansk vingetegl.
- 7.40 Døre og vinduer skal ved udskiftning være udført i samme type, som de eksisterende, oprindelige vinduer eller døre, hvad angår størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning.
- 7.41 På det østvendte tag skal de eksisterende tagkviste bevarer. Tagkvistene må skiftes ud med kviste af samme type som de eksisterende, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning.
- 7.42 Der må etableres tagvinduer på den vestvendte og den østvendte tagflade. Der må kun etableres to frednings-tagvinduer symmetrisk placeret på hver tagflade. På den vestvendte tagflade må vinduerne være 9-stensvinduer placeret mindst fire tagsten oppe, målt fra tagfod. På den østvendte tagflade må vinduerne være 6-stensvinduer placeret over hanebånd.

Fig.51. Der må etableres fire nye døre i Bygning 21's sydfacade. Øverste tegning viser den eksisterende facade. Nedenfor ses eksempel på forslag til placering af nye døre.

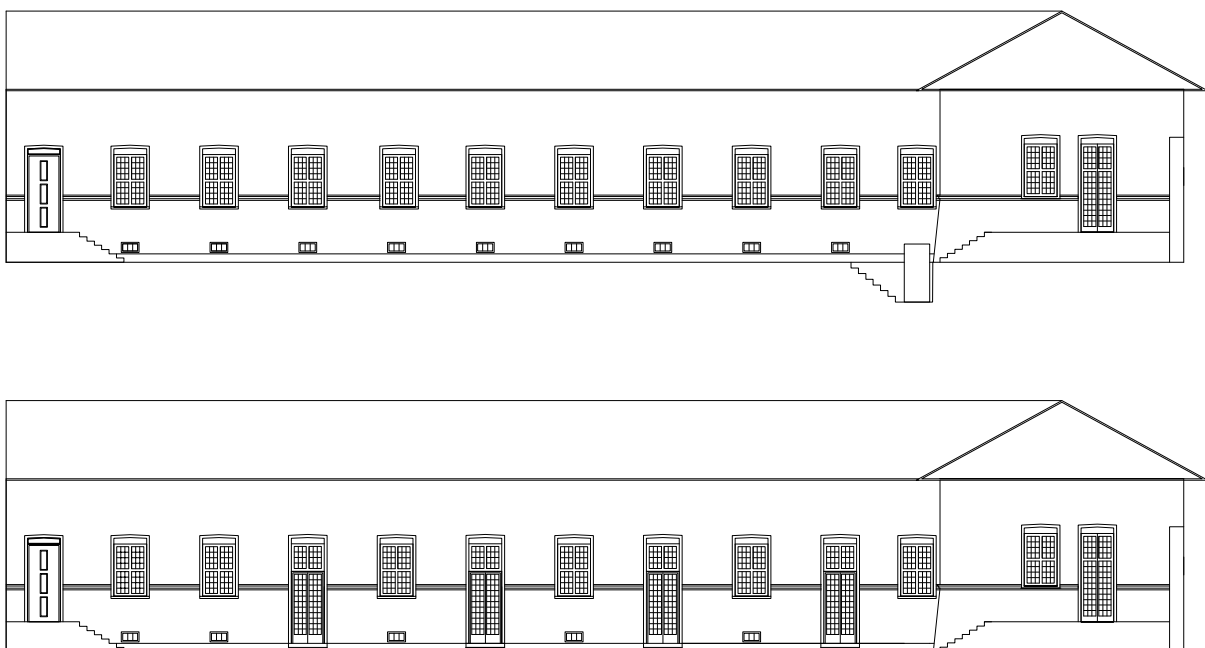




Fig.52. Billede af Gartnerhuset samt facadetegninger af nord- og sydfacade på Gartnerhuset.

### SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR GARTNERHUSET

- 7.43 Facader og gavle skal være udført i blokke af stampet ler eller skalmuret på samme måde som oprindeligt, hvor det oprindelige udtryk er bevaret. Facader og gavle skal være kalket gulddokker. Ved reparationer og vedligeholdelse skal der anvendes oprindelige materialer og pisé-teknik, hvor der oprindeligt er brugt pisé-teknik.
- 7.44 Bebyggelsen skal være udført med tag i røde teglsten af typen normal dansk vingetegl. Taget må også være udført træspån eller i traditionelt stråtag med halmmønning og ege-kragetræer. Tagformen skal bevares med valm.
- 7.45 Der må ikke etableres tagvinduer. Ved sydfacaden må der etableres en mindre brandkvist over adgangs døren.
- 7.46 Der må ikke etableres sålbænke.
- 7.47 Gartnerhuset er ikke omfattet af kravene til placering af facadebelysning i § 7.6.

### SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR KAPELLET

- 7.48 Der må ikke etableres tagvinduer. Ventilationshætten på tagryggen må fjernes.
- 7.49 Kapellet er ikke omfattet af kravene til placering af facadebelysning i § 7.6.



Fig.53. Der må ikke etableres tagvinduer på kapellet. Til gengæld må den rustne udluftningshætte gerne fjernes.



Fig.54. Eksempel på, hvordan bebyggelse inden for byggefelt 3 kan komme til at se ud.  
© Sct. Hans Have.

### DELOMRÅDE C - OMBYGNINGER PÅ IKKE-BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE OG NYBYGGERI

- 7.50 Inden for byggefelterne 1 og 4 skal skure være udført med facader og gavle i træbeklædning, og tage med beklædning af sort eller mørkegråt tagpap.
- 7.51 Inden for byggefelt 2 skal facader og gavle være udført i gule teglsten, og taget med beklædning af sort eller mørkegråt tagpap. Facade mod nord må dog være udført i sortmalet eller sortbejdset træ.
- 7.52 Inden for byggefelterne 3, 5, 6 og 7 skal drivhuse/orangeri være opført i træ/metal og transparent glas/plast.
- 7.53 Inden for byggefelterne 8 og 9 skal overdækninger udføres med konstruktioner i træ.
- 7.54 Inden for byggefelt 10 skal dropletten/domen være udført med en konstruktion i træ/metal og en transparent beklædning af glas/plast.

### SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 7.55 Bestemmelser for sekundær bebyggelse gælder ikke for delområde C.
- 7.56 Sekundær bebyggelse skal være udført med overflader i træ, som er malet vogngrønt eller sort. Der må også anvendes overflader i ubehandlet træ.
- 7.57 Tage skal være udført med beklædning af sort tagpap, tagvegetation eller naturskifer.
- 7.58 Der må kun etableres belysning på facader og gavle og belysningen skal være nedadrettet. Belysningsarmaturer må højst placeres to meter over terrænen.

Fig.55. Eksempel på, hvordan bebyggelse inden for byggefelt 5 kan komme til at se ud.  
© Sct. Hans Have.



## §8 UBEBYGGEDE AREALER

### **Bevaringsværdig beplantning**

*Den eksisterende beplantning på Sankt Hans er en af områdets store landskabelige og naturmæssige kvaliteter. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 714 har Roskilde Kommune gennemført en grundig analyse af beplantningen, som fremgår i kapitlet "Grøn karakter og beplantning".*

*Analysen udpeger en stor mængde træer som bevaringsværdige, mens andre træer må fældes. Det drejer sig om markante træer, der må fældes for at give plads til nye, nødvendige anlæg som f.eks. parkeringspladser. Det drejer sig også om yngre bestandstræer, der må tyndes ud for at undgå, at træerne står for tæt på hinanden.*

*På grundlag af analysen udpeger lokalplanen bevaringsværdige træer med forbud mod fældning. Desuden fastsætter lokalplanen forbud mod beskæring af træerne samt terrænregulering og anlægsaktiviteter inden for kroneudhænget i de delområder, hvor lokalplanen åbner op for omdannelse af eksisterende bevaringsværdige bygninger.*

*Analysen af den eksisterende beplantning udpeger også karakteristisk beplantning. Inden for byggeretsgivende delområder skal denne beplantning bevares. Efterfølgende lokalplaner for de øvrige delområder kan fastsætte supplerende bestemmelser for de bevaringsværdige træer og den karakteristiske beplantning.*

### **Opholdsareal, nærhaver og legepladser**

*I traditionelle byområder udlægges der typisk grønne arealer, som er tilknyttet den enkelte bebyggelse. På Sankt Hans er hele parklandskabet et fælles, grønt opholdsareal, som beboere og ansatte deler med andre borgere i Roskilde.*

Fig.56. Dronefoto af delområde C med Sct. Hans Have.





Fig.57. Lave bøgehække er karakteristiske for parklandskabet og er med til at sikre visuel forbindelse.

Lokalplanen skal derudover sikre nærhaver, som er fælles uden-dørs opholdsarealer til Sankt Hans kommende beboere. Nærhaverne kan enten være gårdrum eller hækafgrænsede haverum i parken.

For at sikre at nærhaverne fremstår lyse, åbne og grønne, udelukker lokalplanen bebyggelse (se § 6), flagstænger, høj beplantning og udstrakte faste belægninger inden for haverne.

Lokalplan 714 fastsætter også placeringen af to fælles legepladser for hele Sankt Hans ved Villa d'Este og nord for Fjordhus. Tanken er, at Villa d'Este på sigt indrettes til daginstitution, og at daginstitutionens legeplads bliver tilgængelig for alle uden for åbningstid. Lokalplanen udelukker ikke legepladser andre steder.

### Hegn

Parklandskabet omkring bebyggelserne på Sankt Hans er karakteriseret ved at være åbent og tilgængeligt med få hegn. Hvor der er hegnet, er der brugt hække i bøg, taks eller tjørn. Det sikrer et ensartet, grønt præg.

Lokalplan 714 åbner mulighed for hegning med lave hække, hvor det er nødvendigt for at skærme privatlivet eller give parkeringspladserne et grønt udtryk. De lave hække sikrer en visuel sammenhæng mellem parklandskabet og bygningerne. Der må som hidtil kun anvendes hække og få plantearter, så karakteren af Sankt Hans' hække fastholdes.

### Terræn

Helt overordnet tilstræber Roskilde Kommune, at det eksisterende landskabs bløde bevægelser bevares på Sankt Hans, fordi landskabets karakter er en væsentlig kvalitet ved området. Derfor skal omfanget af terrænregulering begrænses. Når Sankt Hans skal udvikles til et nyt byområde, kan terrænregulering dog ikke helt undgås.

Lokalplanen åbner derfor mulighed for terrænregulering i begrænset omfang. Det er især ved nye trafik anlæg som f.eks. etablering af parkeringspladser, at behovet for terrænregulering opstår.

Der fastsættes ingen bestemmelser for terrænregulering inden for delområderne A og C. Delområderne ligger inden for naturfredning og i landzone, og terrænregulering kræver både Fredningsnævnets tilladelse og landzonetilladelse.

### Belysning

Lokalplan 714 skal sikre, at det er muligt at opleve nattehimlen og mørket på Sankt Hans. Derfor fastsætter lokalplanen, at al belysning skal være nedadrettet, så unødvendig lysspredning undgås.

### Byrumsinventar

Sankt Hans' bebyggelse er arkitektonisk sammenhængende i farve- og materialevalg. Det er vigtigt, at også områdets byrumsinventar fremstår ensartet. Lokalplanen fastsætter derfor begrænsninger for valget af farver og materialer til byrumsinventaret, som harmonerer med bebyggelsen i øvrigt.

Kravet til udformning af byrumsinventaret omfatter ikke Sct. Hans Have i delområde C. Her skal der være friere rammer for udformningen af bænke med mere. Kravet omfatter heller ikke pladser





Fig.58. Eksempel på bevaringsværdig beplantning.



Fig.59. Kurhuspladsen er et eksempel på en formel belægning.

og nedslagspunkter. I overensstemmelse med helhedsplanen for Sankt Hans fra 2020 er det hensigten, at disse opholdssteder udformes med hvert sit udtryk, som medvirker til at skabe variation på Sankt Hans.

### Belægninger

Overordnet tilstræber Roskilde Kommune, at belægninger udføres med en karakter, som harmonerer med Sankt Hans som helhed. Belægningerne skal også afspejle områdets variation. Derfor skal belægninger omkring bygninger og i parklandskabet være formel, mens belægninger i naturlandskabet skal være uformel. Formelle belægninger kan f.eks. udføres i granitsten, mens uformelle kan udføres i grus.

Lokalplanen fastsætter præcise retninglinjer for belægninger omkring bygninger, som tager udgangspunkt i det eksisterende udtryk på Sankt Hans. Her skal der være en bræmme af granitsten langs facader og gavle.

Kravene til belægninger på andre ubebyggede arealer er mindre bindende. Det skal bl.a. være muligt at etablere forskellige typer belægninger på pladser og nedslagspunkter, som medvirker til at skabe variation.

---

## BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.1 Bevaringsværdige træer, som er udpeget på kortbilag 7A-7D, må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Tilladelse til fældning kan f.eks. gives, hvis et træ er dødt eller sygt og til fare for omgivelserne. I forbindelse med tilladelse til fældning, kan byrådet stille krav om, at træet erstattes med et nyt træ af en vis størrelse.
- 8.2 Inden for delområderne D8, E2, E3 og E5 må bevaringsværdige træer, som er vist på kortbilag 7A-7C ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget.
- 8.3 Inden for delområderne D8, E2, E3 og E5 skal karakteristisk park- og skovbeplantning, som er vist på kortbilag 7A-7C, bevares.

## OPHOLDSAREAL, NÆRHAVER OG LEGEPLADSER

- 8.4 Parkområdet i delområde B skal være offentligt tilgængeligt men udlægges samtidig som opholdsareal for beboere og ansatte inden for lokalplanområdet.
- 8.5 Nærhaver og legepladser skal udlægges, som vist på kortbilag 6.
- 8.6 Inden for nærhaverne må der kun plantes træer og buske, som fuldt udvoksede ikke bliver højere end 7 meter.
- 8.7 Der må ikke sættes flagstænger op inden for nærhaverne.



Fig.60. Et eksempel på, hvordan nærhaverne på Sankt Hans kan komme til at se ud. Nærhaverne er en nutidig fortolkning af den havestruktur, som fandtes i området, dengang Sankt Hans var selvforsynende som hospital. Nærhaverne er klynger af haver, som placeres og afskærmes med en lav hæk, så parklandskabets åbne og tilgængelige karakter bevares. Beboerne bestemmer i de fleste nærhaver selv, hvordan haverne skal indrettes til leg, ophold, blomster og urtebede, grillpladser og lignende. Lokalplanen fastsætter dog, at der ikke må opføres skure og lignende, plantes høje træer, sættes flagstænger op eller anlægges større, belagte flader. Hensigten med begrænsningerne er, at nærhaverne bliver åbne, grønne områder.



Fig.61. En visualisering af en nærhave fra helhedsplanen for Sankt Hans fra 2020. Nærhaver ved Østerhus og Sønderhus vil have offentlig adgang.

- 8.8 Der må ikke etableres belægninger i asfalt eller sammenhængende belægninger, som er større end 20 m<sup>2</sup> inden for den enkelte nærhave, og det samlede befæstede areal inden for den enkelte nærhave må ikke overstige 30 %.

## HEGN

- 8.9 Inden for strandbeskyttelseslinjen er det til enhver tid tilladt at genetablere hække og hegn, som sløjfes, for at genskabe oprindelige afgrænsninger i haver og parkområder - både med hensyn til oprindelig artsvalg og højde.
- 8.10 Hegn på ubebyggede arealer nord for Bistrup Allé forudsætter byrådets særlige tilladelse.
- 8.11 Parkeringspladser til biler skal hegnes. Det gælder dog ikke parkeringspladser langs Bistrupvænge, vest for Centralmagasinet, øst for Slottet, vest for Kurhus, ved Markhusene og ved Parcelgårdshusene, som ikke må hegnes.
- 8.12 Nærhaverne vest for Østerhus skal hegnes. Nærhaven i delområde E3 må hegnes, og øvrige nærhaver må ikke hegnes.
- 8.13 Der må ikke etableres hegn inden for delområderne E2, E3 og D8. Dog må der hegnes omkring nærhaven i delområdet E3, som er vist på kortbilag 9.
- 8.14 Der må kun hegnes med hække. Inden for delområde A må der også etableres dyrehegn omkring folde til dyr. Inden for delområde C må der også anvendes plankeværk og trådhegn til hegning. Trådhegn skal skjules bag beplantning.
- 8.15 Hække skal bestå af bøg, taks eller tjørn. Indenfor delområde C må der også anvendes hække som består af plantearter, som i forvejen findes i delområdet som f.eks. thuja og fjeldribs. byrådet kan tillade hække af andre plantearter, som er hører hjemme i Danmark.
- 8.16 Hække må ikke være højere end 1 meter. Dog må hække omkring sekundær bebyggelse, hække i delområde E5 og plankeværk og trådhegn i delområde C være op til 1,8 meter. Lokalplanen fastsætter ikke krav om, at eksisterende hække skal klippes ned, hvis de er højere.
- 8.17 Inden for delområde B må udendørs oplag kun finde sted på dertil indrettede og indhegnede pladser. Pladserne skal afskærmes med beplantning. Oplagene er ikke omfattet af § 8.14-8.16.

## TERRÆNREGULERING

- 8.18 Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 1 meter.
- 8.19 Støttemure skal udføres i kampesten eller begrønnes.



Fig.62. Langs Søndre Allé er der en støttemur i kampesten som optager terrænet mellem parken og vejen.



Fig.63. Eksempler på sideplinte i tegl. © Roskilde Kommune

8.20 Inden for delområde B må terrænet ikke regulere med mere end +/- 0,5 meter, målt fra terræn ved lokalplanens vedtagelse. Der fastsættes dog ingen begrænsning for terrænregulering i forbindelse med trafik anlæg - herunder parkering - tekniske anlæg og rekreative anlæg - herunder jordvold omkring parkeringspladsen øst for Slottet som sikring mod oversvømmelse.

8.21 Inden for delområderne E2, E3 og E5 må terrænet ikke reguleres mere end +/- 0,3 meter, målt fra terræn ved lokalplanens vedtagelse, som vist på kortbilag 3.

8.22 Inden for delområderne D, E1, E4 og F må terrænet ikke reguleres med mere end +/- 0,5 meter, målt fra terræn ved lokalplanens vedtagelse, som vist på kortbilag 3.

### BELYSNING

8.23 Al belysning på ubebyggede arealer bortset fra belysning i delområde C skal være nedadrettet.

8.24 Alle belysningsarmaturer skal være udført med galvaniserede overflader eller overflader i metal, som er malet vogngrønt eller sort. Kravet gælder ikke delområde C samt pladser og nedslagspunkter, som er vist på kortbilag 6.

8.25 Al belysning på ubebyggede arealer i delområde A og nord for Bistrup Allé i delområde B forudsætter byrådets særlige tilladelse. En tilladelse til belysning kan betinges af, at belysningen ikke er synlig fra Roskilde Fjord, eller at synligheden begrænses. Byrådet kan tillade lejlighedsvis effektbelysning.

8.26 Indenfor delområde E2, E3 og E5 må der kun etableres pullertbelysning på ubebyggede arealer. I delområderne E2 og E3 dog kun ved cykelparkering som vist på kortbilag 8 og 9.

### BYRUMSINVENTAR

8.27 Byrumsinventar såsom bænke, skraldespande, skilte og læskure skal være udført med overflader i galvaniseret metal eller metal eller træ, som er malet vogngrønt eller sort. Overflader i træ må også fremstå med ubehandlede overflader. Kravet gælder ikke for delområde C samt pladser og nedslagspunkter, som er vist på kortbilag 6.

### BELÆGNINGER

8.28 I delområde E2 og E3 skal der langs alle facader og gavle etableres en bræmme i brosten. Bræmmen skal være mindst 0,5 meter bred, og stenene skal være af nordisk granit. Sekundær bebyggelse er ikke omfattet af kravet om en bræmme.

8.29 Inden for delområde E2 skal faste belægninger til brandredning udføres i brosten i nordisk granit. Brostensbe-



Fig.64. Belægninger på pladser og nedslagspunkter kan have forskellige karakterer og udføres i varierede materialer.

lægninger må udføres som græsarmering. De faste belægnings placering er vist på kortbilag 8.

- 8.30 Inden for delområde E5 må befæstelsesgraden ikke overstige 30 %.
- 8.31 Der fastsættes ingen bestemmelser for belægninger inden for de øvrige delområder. Supplerende lokalplaner kan fastsætte nærmere bestemmelser for belægninger inden for de enkelte delområder.

#### **OPLAG OG SOLENERGIANLÆG**

- 8.32 Køretøjer som f.eks. lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.
- 8.33 Der må ikke etableres solenergianlæg på ubebyggede arealer.

Fig.65. Generelt fastsætter lokalplanen krav om udformning af byrumsinventaret på Sankt Hans, så der harmonerer med bebyggelsen. Der er f.eks. krav om, at inventaret skal males i samme farver som bygningsdetaljerne. På nedslagspunkter i park- og naturlandskabet skal der dog være mulighed for at bruge andre materialer og farver. En træbro i naturlandskabet kan f.eks. komme til at se ud som på dette billede.



## §9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

### Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Den samlede strategi for affaldshåndtering på Sankt Hans i de eksisterende bygninger er, at affald håndteres tæt på den enkelte bolig i mindre overdækkede affaldsstationer, som kan indpasses i parklandskabet og det samlede bygningsanlæg. I forbindelse med nybyggeri forventes der at kunne anvendes nedgravede løsninger, som placeres ud fra et princip om at indpasse løsningerne i parklandskabet bedst muligt.

Et ensartet materiale- og farvevalg på skure og indhegninger er vigtigt for at bevare den karakteristiske arkitektoniske sammenhæng på Sankt Hans. Derfor fastsætter lokalplan 714, at overdækninger og indhegninger skal være udført i samme materialer og farver som sekundær bebyggelse.

I fremtiden skal regnvand adskilles fra spildevand på Sankt Hans og ledes til Roskilde Fjord i stedet for til renseanlæg. En stor del af regnvandet skal nedsives lokalt. Den overordnede princip for regnvandshåndtering opdeler området i to områder. Regnvandet i den nordlige del af området udledes til fjorden, mens regnvandet udledes til Gedebækrenden i den sydlige del. En mere præcis beskrivelse af regnvands- og spildevandshåndteringen vil blive beskrevet i tillæg til spildevandsplanen.

---

### RENOVATION

- 9.1 Arealer til affaldsopbevaring på terræn skal placeres i åbne, overdækkede arealer. Arealerne skal udformes i overensstemmelse med bestemmelserne for sekundær bebyggelse i § 7.

### REGNVANDSHÅNDBTERING

- 9.2 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.
- 9.3 Vandrender skal være udført i granit.

## §10 AFLYSNINGER

### LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af lokalplan 714 aflyses lokalplan 289 og lokalplan 299, for så vidt angår den del af disse lokalplaners område, som er omfattet af lokalplan 714.

### SERVITUTTER

- 10.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

## **§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING NEDRIVNING**

11.1 Sønderhus og Østerhus i delområde E2 samt bygning 21 af Kurhus i delområde E3 må ikke tages i brug før trådegn, mure og lignende, som ikke er udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 2, er fjernet.

### **OPHOLDSAREALER OG PARKERING**

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles affaldsopbevaring er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 6, 7 og 9 og Roskilde Kommunes affaldsregulativ.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før cykelparkeringspladser er etableret i det omfang og placering, som er beskrevet i lokalplanens § 5.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med kravene i lokalplanens § 8.

### **FORSYNING**

11.5 Som forudsætning for ibrugtagning skal ny bebyggelse være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

## **§12 BONUSVIRKNING**

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanbestemmelser og tilhørende kortbilag bonusvirkning, for så vidt angår opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer i lokalplanens delområde C. Bonusvirkningen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Bonusvirkningen omfatter følgende inden for delområde C:

12.1 Anvendelsesbestemmelser i § 3, for så vidt angår både eksisterende og ny bebyggelse samt ubebyggede arealer.

12.2 Omfang på eksisterende og ny bebyggelse, fastlagt i § 6.

12.3 Opførelse af nybyggeri - herunder placering, maksimale højder og ydre udformning, fastlagt i §§ 6 og 7.

## **§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

#### **HANDLEPLIGT**

13.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

#### **LOKALPLANENS JURIDISKE GRUNDLAG**

13.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på [plan-data.dk](http://plan-data.dk).

## **§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

#### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

14.1 Således vedtaget endeligt.

Roskilde Byråd den 31. august 2022.

Tomas Breddam  
Borgmester  
/  
Henrik Kolind  
Kommunaldirektør





# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

**Bydelsforening**

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2019**

**Gældende lokalplan og servitutter**

**Planlægning ift. nabokommuner**

**Trafik- og mobilitetsplanlægning**

**Vej- og sti planlægning**

**Skoleplanlægning**

**Forsyningsplanlægning**

**Tilladelser fra andre myndigheder**

**Kulturhistorie**

**Miljømæssige forhold**

## BYDELSFORENING

Roskilde Kommune ejer den vestlige del af Sankt Hans ved lokalplanens udarbejdelse. I takt med at kommunens planlægning åbner mulighed for en ændret anvendelse af eksisterende bygninger og opførelse af nye bebyggelser, vil kommunen frasælge dele af området. Det vil dog fortsat være Roskilde Kommune, som ejer parklandskabet og naturlandskabet omkring bygningerne. Kommunen vil også fortsat eje nogle af bygningerne på Sankt Hans som f.eks. Villa d'Este, gartneriet og kapellet.

Som det fremgår i Helhedsplan 2020 for Sankt Hans, så er en bydelsforening et vigtigt led i at skabe fællesskaber på Sankt Hans. En bydelsforening kan desuden lave fælles regler for drift og vedligeholdelse, når der er mange ejere i området.

Kommunen vil derfor etablere en bydelsforening for området, som alle grundejere og eventuelt andre aktører skal være medlem af. Bydelsforeningen kan f.eks. få ansvaret for at passe fælles haver og regnvandsafledning eller de fælles parkeringspladser. Med inspiration fra f.eks. Musicon kan bydelsforeningen desuden få et ansvar for et budget for kulturelle aktiviteter i området, som skaber fællesskab. Det kan være fællesspisning, bydelsfester, mindre festivaler og lignende.

## STATSLIG PLANLÆGNING

Bolig- og Planstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

### GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser. En mindre del ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der findes hverken indvindingsplaner, følsomme indvindingsinteresser eller boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) inden for lokalplanområdet.

Roskilde Kommune skal friholde OSD for virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det fremgår i vejledningen om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsplaner til almene vandforsyninger uden for disse.

I vejledningens bilag 1 er nævnt en række virksomheder og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplan 714 og det tilhørende tillæg 16 til kommuneplanen åbner mulighed for boliger, offentligt formål og forskellige erhvervstyper men ikke for virksomheder og anlæg, som er nævnt i bilaget. Der gives ikke mulighed for virksomheder eller andre anvendelser, som vil kunne øge risikoen for forurening af grundvandsressourcen.

Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke vil være tale om anvendelser, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.



Fig.66. Fremtidens Sankt Hans og påvirkningen af kystlandskabet er visualiseret fra tre standpunkter, som vist ovenfor: Fra Parcelgårdsvej (1), fra Frederiksborgvej (2) og fra Bistrup Allé (3).



Fig.67. Visualisering set fra Parcelgårdsvej (øverste kigget i dag). Som det fremgår af visualiseringen, vil realiseringen af lokalplan og kommuneplantillæg inden for Sankt Hans ikke have en visuel påvirkning fra dette standpunkt. Den nye bebyggelse ligger skjult bag skoven og når med sin højde ikke over trækroneerne i området. Standpunktet er det mest østlige punkt på strækningen nord for lokalplanområdet, og derfor det punkt med størst sandsynlighed for at kunne se de nye bygninger i dette område.

© Roskilde Kommune og Cowi.

## PLANLÆGNING I KYSTOMRÅDERNE

Hele lokalplanområdet ligger mindre end 3 km. fra Roskilde Fjord. Derfor er lokalplan 714 og det tilhørende tillæg 16 til kommuneplanen omfattet af de krav til planlægning i kystområder, som fremgår af planloven.

Sankt Hans-bebyggelsen ligger i den kystnære del af byzonen. Resten af lokalplanområdet ligger i landzone og dermed i kystnærhedszonen. Lokalplanen og kommuneplantillægget ændrer ikke på zoneforholdene.

### Visuel påvirkning inden for den kystnære del af byzonen

For lokalplanlægning i den kystnære del af byzonen gælder det, at der skal gøres rede for den visuelle påvirkning af kysten.

Til at vurdere påvirkning af de nye bebyggelser er der foretaget en udsigtsanalyse med tre visualiseringer. Det fremgår af visualiseringerne, at bygningernes synlighed i landskabet er lille. Det vurderes på den baggrund, at den planlagte bebyggelse i området kun i begrænset udstrækning vil være mere synlig fra omgivelserne samt kysten end den eksisterende. Den bebyggede del af Sankt Hans området er i vidt omfang uden visuel kontakt til kysten. Planområdet ligger tilbagetrukket fra Fjorden bag et større skovområde, der virker afskærmende for områdets bebyggede del.

Det fremgår af den miljørapport, som er udarbejdet samtidig med udarbejdelsen af lokalplanen og det tilhørende tillæg til kommuneplanen. Miljørapporten konkluderer, at den visuelle indvirkning på den kystnære del af byzonen samt de kystnære områder i landzone vil være begrænset.

### Begrundelse for højde og volumen inden for den kystnære del af byzonen

Når der planlægges inden for den kystnære del af byzonen, skal det begrundes, hvis højde eller volumen på ny bebyggelse afviger væsentligt.

Lokalplanen sikrer, at de mange fredede og bevaringsværdige bygninger bevares. Den åbner mulighed for, at ikke-bevaringsværdige bygninger rives ned. De har ikke en kvalitet, som svarer til de fredede og bevaringsværdige bygninger, og de forholder sig ikke til den oprindelige plan for Sankt Hans.

De nedrevne bygninger erstattes med de nye bebyggelser Enghus, Markhusene og Parkhus i op til 3,5 etager og 15 meters højde og Parcelgårdshusene i 2,5 etager og 12 meter. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de nye bebyggelser, som sikrer, at de skal tilpasses bebyggelsesstrukturen på Sankt Hans og hierarkiet mellem Kurhus og de øvrige bygninger.

Der vil ikke være tale om bebyggelser, som afviger væsentligt i højde og volumen i forhold til de eksisterende bebyggelser Fjordhus, Kurhus samt Østerhus og Sønderhus men også Slottet, der ligger højt i landskabet på borgvolden.

### Visuel påvirkning inden for kystnærhedszonen

For lokalplanlægning inden for kystnærhedszonen gælder det, at der skal gøres rede for den visuelle påvirkning af kysten.



Fig.68. Visualisering set fra Frederiksborgvej (øverst kigget i dag). Som det ses af visualiseringen, kan bygningerne netop anes på den anden side af Roskilde Fjord. Bygningerne skyder ikke op af horisonten, men ligger sig i naturlig forlængelse af eksisterende vegetation i form af skov. Synligheden af bygningerne skyldes ligeledes den lange distance fra Frederiksborgvej til Sankt Hans området, hvilket gør sig gældende for en stor del af strækningen langs vejen. Et visualiseringspunkt længere mod syd havde resulteret i, at eksisterende boligbebyggelse langs Frederiksborgvej havde afskærmet for udsynet.  
© Roskilde Kommune og Cowi.

Fig.69. Zoom af samme visualisering, som er vist på figur 69. Her kan Markhusene og Parkhus ses, som en del af skoven. Bygningerne ligger lavere end træerne, og synligheden vurderes at være lille og uden fratagelse af indkigget til skoven og de kvaliteter, som landskabet her besidder.  
© Roskilde Kommune og Cowi.



Inden for de kystnære områder i landzone åbner plangrundlaget mulighed for, at de eksisterende bygninger bevares og bruges til offentlige formål eller erhverv med mulighed for adgang for offentligheden.

Der gives med lokalplanforslaget mulighed for etablering af bebyggelse i mindre omfang ved Sanct Hans Have, herunder til café og drivhus. Der kan i landzonen ikke etableres ny bebyggelse, uden forudgående landzonetilladelse med undtagelse af det, der gives bonusvirkning til.

De dele af planområdet, der er beliggende i landzonen styrkes i form af det sideløbende projekt med etablering af faunapassabelt forløb mellem Kattinge Sø og Gedebækrenden, der anses som understøttende for landskabet. Adgang til området forbedres endvidere med etablering af nye stier til og fra området. Lokalplanen bidrager således til at fastholde området som grønt, rekreativt område med offentlig tilgængelighed.

Miljørapporten konkluderer, som nævnt ovenfor, at den visuelle indvirkning på den kystnære del af byzonen samt de kystnære områder i landzone vil være begrænset.

Begrundelse for højde og volumen inden for kystnærhedszonen  
For lokalplanlægning inden for kystnærhedszonen gælder det, at det skal begrundes, hvis der åbnes mulighed for bygningshøjder på mere end 8,5 meter.

Lokalplanen åbner mulighed for 300 m<sup>2</sup> etageareal ny bebyggelse i Sct. Hans Have. Den enkelte bygning må ikke være større end 80 m<sup>2</sup>. Den må højst opføres i én etage og 4 meters højde. Kun den østlige del af den eksisterende bygning på Bistrup Allé 36 må ombygges til 1,5 etage med en bygningshøjde på højst 8 meter.

Natur- og friluftsmæssige interesser inden for kystnærhedszonen

For lokalplanlægning inden for kystnærhedszonen gælder det, at der skal gøres rede for forhold af betydning for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanen sikrer, at områderne inden for kystnærhedszonen bevares som naturområder. Offentlighedens adgang til områderne fastholdes og udbygges med etablering af nye stier og opholdssteder. Lokalplanen bidrager således til at fastholde området som grønt, rekreativt område med offentlig tilgængelighed.

Planlægningsmæssig begrundelse inden for kystnærhedszonen  
Der må kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for anlæg inden for kystnærhedszonen, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Desuden skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Plangrundlagets muligheder inden for kystnærhedszonen kan planlægningsmæssigt begrundes med ønsket om at skabe adgang og formidle stedets historie ved at give et nyt indhold til de eksisterende bygninger, som harmonerer med planområdets historie som psykiatrisk hospital.

Som udgangspunkt er nybyggeri uønsket i det bevaringsværdige landskab. Planforslagene åbner derfor kun mulighed for at op-



Fig.70. Visualisering set fra Bistrup Allé og mod vest (øverst kigget i dag). Som det ses af visualiseringen fra Bistrup Allé er synligheden af den nye bebyggelse lille. Det er kun toppen af Parkhus, der kan ses mellem træerne stik mod vest. De resterende bygninger ligger skjult bag områdets mange træer. Bistrup Allé går på tværs af planområdet, gennem hospitalsområdet og binder Sankt Hans Øst og Sankt Hans Vest sammen. Vejen er tilsluttet Boserupvej, som er den primære adgangsvej til området. Vejadgang til Markhusene vil fremadrettet have vejadgang fra Bistrupvænge. Fotostandpunktet er således et vigtigt knudepunkt i området, hvor mange forventes at færdes og potentielt set kan se den nye bebyggelse i baggrunden.

© Roskilde Kommune og Cowi.

Fig.71. Zoom af samme visualisering, som er vist på figur 71. Her anes toppen af Parkhus tydeligere.



føre nye bygninger i begrænset omfang og i direkte tilknytning til de eksisterende bygninger som huser den socialøkonomiske virksomhed, Sct Hans Have.

De nye bygninger bliver som de eksisterende bygninger placeret på karakteristisk vis på bakkeøen i ådalen. Både eksisterende og nye bygninger vil være omkranset af beplantning og hække, som danner et forløb af have- og parkrum hele vejen rundt. Kirkegården og dens beplantning grænser direkte op til Sct. Hans Have og indrammer bygningerne mod nord.

De nye bygninger består af få mindre skure, drivhuse og overdækninger til brug for den fremtidige anvendelse af Sct Hans Have. Sct. Hans Have er allerede i brug som lokalt udflugtsmål med cafe og butik i dag. Med lokalplanforslag 714 ønsker Roskilde Kommune at give mulighed for at bevare og styrke stedet som en del af det tidligere Sankt Hans Hospital. Bygningerne og tilhørende haverum er fremhævet som særlige kulturhistoriske værdier i den naturfredning, som hele området er underlagt.

## NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Roskilde Fjord. Fjorden og nogle af strandene er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde og Natura 2000-habitatsområde).

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde, at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsar-områder) eller udpegningsgrundlaget herfor.

Lokalplanområdet omfatter hverken Roskilde Fjord eller de strandene, som indgår i det internationale naturbeskyttelsesområde. Miljørapporten konkluderer om lokalplan og kommuneplantillæg, at "planforslagene ikke udgør en trussel mod udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område" - Roskilde Fjord.

Den ovenfor nævnte bekendtgørelse fastlægger også, at et planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde, at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

I forbindelse med udarbejdelsen af det nye plangrundlag for Sankt Hans er der registreret forekomster af padde- og flagermusarter inden for planområdet. Planområdet rummer potentielle yngle- og rastemuligheder for flagermus i form af ældre bygninger og træer med hulheder, og det kan ikke udelukkes at flagermusene benytter sig af disse steder. Med planernes realisering opretholdes flagermusenes naturlige levesteder i bygninger og træer idet der både indenfor planområdet og i nærområdet til planområdet bevares andre habitater, som vurderes at være ligeså eller mere egnede for flagermus som yngle- og/

eller rastelokaliteter end den bebyggelse og den beplantning, der potentielt fjernes. Nedrivning eller ombygning af bygninger og fældning af træer på mindre arealer, vurderes således at udgøre en lille andel af området's samlede habitater idet der fortsat vil være bygninger og træer i og uden for området, der kan fungere som levesteder for flagermus.

Med planforslaget beskyttes også enkeltindivider af flagermus. Dette sker ved konkret at gennemgå alle bygninger indvendigt inden nedrivning og ombygning, bl.a. med hjælp af flagermus-detektorer, således at de nødvendige tiltag kan gennemføres, og evt. flagermus kan komme ud. Hvis der viser sig at være yngle- og rasteområder i bygningerne vil der blive etableret passende og nødvendige erstatningsområder afhængig af artens konkrete krav hertil.

Alle træer gennemgås for flagermusegnede huller og hulheder inden de fældes. Det er desuden et lovkrav, at evt. fældning af træer med spættehuller eller andre hulheder kun må ske i perioden i perioden september-oktober, hvorved evt. individdrab som følge af fældningerne vil kunne undgås.

Roskilde Kommune vil supplere med tiltag - som f.eks indretning af redekasser til flagermus, der kan bruges som overviningssted og ynglested - som sikrer, at der ikke sker en forringelse af levesteder for arterne i området. De specifikke placeringer og udformning af redekasser afhænger af arten.

På den baggrund vurderes det, at planen samlet set ikke forhindrer opretholdelse af området's økologiske funktionalitet for flagermus.

Realiseringen af planen vurderes ikke at beskadige levesteder for padde og stor vandsalamander idet der ikke gives mulighed for at etablere bebyggelse eller ombygges ved eller i egnede ynglevandhuller, herunder søen i området, hvorfor bilag IV-arternes levesteder samt overvintringsmuligheder opretholdes. På den baggrund vurderes det, at planen ikke påvirker opretholdelse af området's økologiske funktionalitet for padde og stor vandsalamander.

## **FINGERPLAN 2019**

Ifølge § 11 i Fingerplan 2019 skal byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder.

Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Større, tæt boligbyggeri kan ligeledes placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endelig kan større, offentlige institutioner, der overvejende betjener kommunens borgere, også placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.

Den bebyggede del af Sankt Hans ligger i byfingeren, men uden for stationsnært område. Roskilde Kommune vil i videst muligt omfang omdanne området til boliger. Dette er en anvendelse,

der ikke har en intensiv karakter, og som derfor er i overensstemmelse med fingerplanen. Der er dog enkelte bygninger, hvor det på grund af fredning såvel indvendigt og udvendigt, bevaringsværdier og bygningstekniske forhold ikke er muligt at indrette boliger.

Det drejer sig dels om en række bygninger under 1.500 m<sup>2</sup>, som alle vil blive anvendt til funktioner af lokal karakter i overensstemmelse med fingerplanen. Dels om de to større bygninger, det fredede Kurhus på 9.500 m<sup>2</sup> og det bevaringsværdige Centralmagasin, der er tidligere vaskeri og varmecentral på samlet 4.400 m<sup>2</sup>. Begge har størrelser, der giver potentiale for anvendelser til intensive byfunktioner, der umiddelbart rækker ud over mulighederne i fingerplanen.

De to bygninger repræsenterer en væsentlig både økonomisk og kulturhistorisk værdi, som kun kan opretholdes, såfremt bygningerne tilføres andre funktioner i form af nye offentlige formål og/eller erhverv, der kan indpasses i området generelt og konkret i de aktuelle bygninger.

Bygningernes nye anvendelser må ikke medføre en anvendelse af mere byintensiv karakter end den hidtidige anvendelse som hospital. Det vil sige, at bygningerne ikke medfører flere arbejdspladser og besøgende end hidtil.

Området Sankt Hans Vest, som nu omdannes, rummede ifølge kommunens oplysninger ca. 665 sengepladser og ca. 1.550 medarbejdere som aktivt hospital. Nettoarealet for hospitalet uden ikke udnyttelige lofts- og kælderarealer er opgjort til ca. 51.500 etagemeter. Der har således tidligere været ca. 23 m<sup>2</sup> til rådighed pr. ansat/indlagt.

Roskilde Kommune har foretaget en gennemgang af de aktuelle bygningers indretninger, og vurderet deres potentiale som henholdsvis kontor, hotel, vandrehjem, restaurant og café.

De to bygninger er indrettet med meget brede gangarealer, og mange bindinger, der lægger begrænsninger for intensiv udnyttelse af pladsen. På baggrund af indretningen anslår kommunen, at summen af antal ansatte og besøgende vil være på samme niveau, uanset om faciliteterne anvendes til kontor, hotel, vandrehjem restaurant eller café.

Hvis der regnes med 23 m<sup>2</sup> pr. ansat/besøgende, som da hospitalet var i drift, svarer det til, at der i Kurhus kan være maksimalt 413 medarbejdere og/eller besøgende.

Centralmagasinet bliver opdelt i to selvstændige bygninger på ca. 1.900 og 2.500 etagemeter. I bygningerne indgår funktioner af lokal karakter samt en materielgård. Når der regnes med 23 m<sup>2</sup> pr. medarbejder eller besøgende vil der for de samlede 4.400 m<sup>2</sup> kunne være i alt 191 medarbejdere og/eller besøgende.

Kurhus og Centralmagasinet vil samlet dermed kunne forventes at rumme funktioner af byintensiv karakter med i alt 604 medarbejdere og/eller besøgende.

Selv om Sankt Hans planlægges til nye byfunktioner af intensiv karakter, vil omfanget af de byintensive funktioner således ikke øges i forhold til den hidtidige anvendelse som hospital.

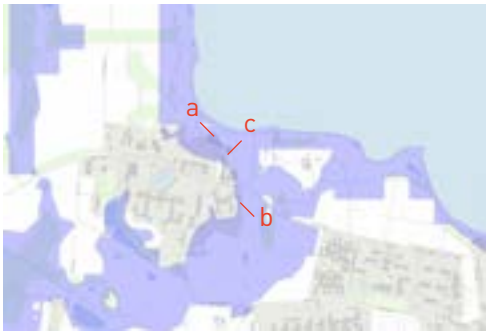


Fig.72. Kommuneplanens kort over arealer med oversvømmelsesrisiko. Materielgård er vist med a, Centralmagasinet med c og Røde Lade med b.

På baggrund af bilture pr. årsdøgn vurderes den nye anvendelse at generere lidt mindre trafik end tidligere, da hospitalet var i fuld drift.

Roskilde Kommune har udarbejdet en strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans med en række mobilitetsfremmende og supplerende virkemidler, som vil fremme cyklisme, styrke den kollektive trafik og kontrollere flowet af trafik til og fra Sankt Hans området.

Strategien og dens trafikale tiltag, herunder et loft for antallet af parkeringspladser, skal sikre bæredygtige transportvaner for områdets beboere, brugere og besøgende.

Strategien og dens trafikale tiltag, herunder et loft for antallet af parkeringspladser, skal sikre bæredygtige transportvaner for områdets beboere, brugere og besøgende.

## KOMMUNEPLAN 2019

### RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.D.14, som udlægger området til offentlige formål. Lokalplanen omfatter også arealer inden for rammeområde 4.F.11, der udlægger arealerne til rekreativt område.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 16 fremlagt til offentlig høring.

### KULTURARV

Sankt Hans er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Der kan ske omdannelse og fortætning inden for et kulturmiljø, hvis det kan forenes med beskyttelsen af de kulturhistoriske værdier. Ved planlægning af byggeri og anlæg, som afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet, skal det godtgøres, at områdets kulturhistoriske værdier ikke forringes.

Lokalplan 714 og tillæg 16 til kommuneplanen sikrer i høj grad, at de kulturhistoriske værdier på Sankt Hans bevares og beskyttes. Området har mistet sin funktion som psykiatrisk hospital. Det nye plangrundlag fastsætter nye anvendelser - herunder boliger - som kan indrettes i de eksisterende, bevaringsværdige bygninger uden væsentlige omdannelser.

Plangrundlaget sikrer også, at det samtlende parkanlæg bevares med sin nuværende karakter. Der åbnes mulighed for, at eksisterende bygninger uden særlig kulturhistorisk værdi erstattes med nye bebyggelser, som i omfang og udformning harmonerer med omgivelserne.

I miljørapporten konkluderes det, at plangrundlaget er "vurderet til ikke at få væsentlig indvirkning på områdets kulturmiljø".

En stor del af lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er kulturhistoriske interesseområder, hvor der kan være skjulte fortidsminder. Arealerne er ikke fredede,



men udpegningen er en påmindelse om, at der kan være væsentlige fortidsminder i et området.

En del af lokalplanområdet ligger inden for indsigtskile til Roskilde Domkirke. Lokalplanen vil ikke hæmme indsigtskilen til domkirken. Det fremgår i miljørapporten.

### **PRODUKTIONSERHVERV**

Kommuneplan 2019 udpeger områder, som forbeholdes produktionsvirksomheder. Ingen af disse områder ligger i nærheden af Sankt Hans-området.

### **RÆKKEFØLGEPLANLÆGNING**

Lokalplanområdet rummer byudvikling af regional betydning og er derfor omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019.

I kommuneplanen fastsættes det, at der må etableres 100 boliger på Sankt Hans frem til 2025, og 100 boliger i årene 2026-31. Lokalplan 714, som er udarbejdet samtidig med tillæg 16 til kommuneplanen, fastsætter byggeretsgivende bestemmelser for boliger i Sønderhus, Vesterhus, Østerhus, bygning 21 af Kurhus og Parcelgårdsvej 2. Der er rummelighed til de boliger, som lokalplanen åbner mulighed for. Yderligere byggeretsgivende lokalplaner for boliger kan kræve ændring af kommuneplanens rækkefølgebemmelser.

### **KYSTBESKYTTELSE/KLIMATILPASNING**

Sankt Hans er udpeget i kommuneplanen som risikoområde for oversvømmelser fra Roskilde Fjord. Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, at planlægningen skal sikre byggeri og anlæg mod kommende oversvømmelser. På særligt udsatte områder må der ikke planlægges for nyt byggeri og anlæg, som er sårbare over for oversvømmelse, medmindre der stilles krav afværgeforanstaltninger.

Kommuneplanens kort viser, at det hovedsagligt er planområdets ubebyggede arealer, der er i risiko for oversvømmelse. Disse arealer udlægges som hidtil til natur og rekreativ anvendelse. Derfor er der ikke behov for at stille krav om afværgeforanstaltninger, vurderer Roskilde Kommune.

På kortet ses det, at den eksisterende materielgård, Røde Lade og delvist Centralmagasinet ligger inden for risikoområdet. Det er hensigten med det nye plangrundlag, at både materielgården og Røde Lade rives ned. Når materielgården er fjernet, kommer arealet til at indgå i naturområdet, hvor der ikke er behov for afværgeforanstaltninger.

På tomten efter Røde Lade skal der, som vist på kortbilag 5, etableres en parkeringsplads på terræn. Der er mulighed for at etablere en jordvold omkring parkeringspladsen, som hindrer, at den oversvømmes. Etablering af jordvolden er ikke et krav i lokalplanen eller en forudsætning for ibrugtagningstilladelse. En parkeringsplads er efter kommunens vurdering ikke en sårbar anvendelse.

Centralmagasinet skal bevares. Det gælder dog ikke de dele af bebyggelsen, som er i særlig risiko for oversvømmelse. I overensstemmelse med Helhedsplan 2020 for Sankt Hans udlægger lokalplanen en aktivitetsplads nord for Centralmagasinet. I forbindelse med aktivitetsplads kan der etableres en hævet plint, som sikrer den bevarede del af bebyggelsen mod oversvømmelse.

Der stilles ikke krav om, at aktivitetspladsen er anlagt som forudsætningen for ibrugtagningstilladelse til Centralmagasinet, da bebyggelsen allerede er taget i brug. Roskilde Kommune forventer, at der udarbejdes en supplerende lokalplan for Centralmagasinet og omgivelserne i delområde D1. Denne lokalplan kan fastsætte de mere præcise bestemmelser for bebyggelsen og aktivitetspladsen.

## **DETAILHANDEL**

I overensstemmelse til kommuneplanen åbner lokalplan 714 mulighed for, at der etableres butikker i begrænset omfang inden for lokalplanområdet. Samlet må der ikke være mere end 2.000 m<sup>2</sup> etageareal butik. Heraf må de 1.800 m<sup>2</sup> udnyttes inden for delområde D og de resterende 200 m<sup>2</sup> udnyttes inden for delområde C.

Det er ikke hensigten, at der skal være f.eks. større dagligvarebutikker på Sankt Hans. Beboere og brugere i området skal bruge de eksisterende butikstilbud i bymidten og Rørmosen lokalcenter, som ligger omkring 1,3 km. fra området.

Inden for begge delområder må der etableres butikker i tilknytning til virksomheder og med salg af virksomheders egne produkter. Der må også etableres butikker i tilknytning til delområdernes faciliteter og servicefunktioner, og hvor butikken ikke er det primære formål men til brug for kunder, som benytter den særlige servicefunktion, som butikken etableres i tilknytning til.

Inden for delområde D må der desuden etableres butikker til delområdets daglige forsyning. Afstanden mellem butikker til områdets daglige forsyning skal som udgangspunkt være mindst 500 meter.

Den enkelte butik til områdets daglige forsyning og den enkelte butik i tilknytning til en virksomhed må være på maksimalt 300 m<sup>2</sup>.

Butikker af så begrænset et omfang vil have en lille men positiv betydning for bymiljøet, fordi de medvirker til at skabe liv i bevaringsværdige og fredede bygninger og Sankt Hans som helhed. Butikkerne forventes ikke at medføre trafik i væsentligt omfang.

## **SKOVREJSNING**

En del af lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen åbner ikke mulighed for skovrejsning.

## LANDSKAB OG GEOLOGI

Lokalplanområdet ligger inden for Nationalpark Skjoldungernes Land. Dele af området er omfattet af en naturfredning og ligger inden for bevaringsværdigt landskab og område med geologiske bevaringsværdier.

Her må der kun tillades byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse og ændret tilstand, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige, samfundsmæssige hensyn. Landskabsværdierne må ikke forringes, og de geologiske dannelsesformer må ikke sløres. Den offentlige tilgængelighed opretholdes eller forbedres.

Roskilde Kommune har udarbejdet en landskabsanalyse i forbindelse med udarbejdelsen af det nye plangrundlag for Sankt Hans. På grundlag af analysen vurderer kommunen, at nybyggeriet i Sct. Hans Have ikke vil forringe hverken landskabets karakter eller de geologiske formationer.

Inden for naturfredningen, det bevaringsværdige landskab og området med geologiske bevaringsværdier er de nye bygninger lavere end højden på eksisterende drivhuse og driftsbygninger i Sct. Hans Have. Bygningerne er også samlet i nærheden af eksisterende bygninger og dyrkede haverum, så der er god afstand til det lavbundsområde, som omgiver bakkeøen.

Naturarealerne omkring Gedebækrenden, som består af lavbundsarealer og de karakteristiske skrænter, vil gennem en plejeplan fremstå som en mosaik af lysåbne naturtyper. Disse områder friholdes for bebyggelse og sekundær bebyggelse.

Det nye plangrundlag er udarbejdet med et væsentligt, samfundsmæssigt hensyn om at bevare kvaliteterne på Sankt Hans ved at give området en ny anvendelse.

De landskabelige forhold styrkes, bl.a. ved beplantning og tilgængeligheden forbedres ved etablering af nye stier. Det vurderes, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på de landskabelige værdier. Det fremgår i miljørapporten.

## LANDBRUG

Dele af lokalplanområdet ligger inden for værdifulde landbrugsområder. Landbrugsområderne skal primært beholdes jordbrugsmæssige formål.

Det nye plangrundlag hindrer ikke, at værdifulde landbrugsområder kan bruges til jordbrugsformål, eksempelvis i form af afgræsning, fremgår det i miljørapporten.

## NATURBESKYTTESOMRÅDER OG LAVBUNDSAREALER

En del af lokalplanområdet er udpeget som naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen. En del er udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde. Udpegningen af naturbeskyttelsesområder og potentielle naturbeskyttelsesområder er Roskilde Kommunes bidrag til Grønt Danmarkskort. Både eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder lapper over naturfredningen på Sankt Hans og beskyttede naturtyper, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Områderne nærmest Roskilde Fjord ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Inden for naturbeskyttelsesområderne må der kun tillades byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse og ændret tilstand, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige, samfundsmæssige hensyn. Naturværdierne må ikke forringes. Inden for de potentielle naturbeskyttelsesområder skal der ske en afvejning af områdets forskellige interesser, før der gennemføres planlægning, byggeri og anlæg, som kan hindre, at området kan udvikle sig til et naturområde.

En del af lokalplanområdet udpeget som lavbundsareal i kommuneplanen. Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og terrænregulering. De skal kunne genoprettes som vådområder og bruges til opstuvning af regnvand.

Kommuneplanens retningslinjer 3.2.3 og 3.2.6 for naturbeskyttelsesområder og potentielle naturbeskyttelsesområder overholdes ved vedtagelsen af det nye plangrundlag. vurderer Roskilde Kommune. Det skyldes, at arealanvendelsen og tilstanden i hovedtræk fastholdes inden for de berørte områder. Der tillades kun byggeri og anlæg i meget begrænset omfang og med relation til områdets drift og tilgængelighed. Naturværdierne forringes ikke.

Hovedparten af eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder ligger inden for lokalplanens delområde A, som udpeges til naturområde. Her må der kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets drift. Der må etableres stier og opholdssteder, som medvirker til at gøre området tilgængeligt.

Mindre dele ligger inden for delområde B, som udpeges som parkområde. Her må der kun opføres sekundær bebyggelse i begrænset omfang. Som i delområde A må der etableres stier og opholdssteder, som gør området tilgængeligt.

Delområde C ligger inden for potentielt naturbeskyttelsesområde. Her må der opføres samlet 300 m<sup>2</sup> ny bebyggelse i Sct. Hans Have og dermed i tilknytning til eksisterende bebyggelse i delområdet. Den nye bebyggelse er væsentlig for at sikre en nutidig anvendelse af de eksisterende bygninger, hvoraf flere er bevaringsværdige. Bebyggelsen er ingen hindring for, at arealer inden for delområdet i øvrigt udvikler sig til naturområde.

Roskilde Kommune vurderer derfor, at det nye plangrundlag er i overensstemmelse med områdets udpegning som del af Grønt Danmarkskort.

Det fremgår i miljørapporten, at lokalplanen ikke vurderes at ændre på områdets muligheder for at leve op til retningslinjerne for de kommunale udpegninger til naturbeskyttelsesinteresser og lavbundsarealer.

## **TURISME, FRILUFTSLIV OG FERIE- OG FRITIDSANLÆG**

Kommuneplanens fastsætter, at overnatningsanlæg primært skal placeres i byerne i områder med god kollektiv trafik og udbud af service. Der skal skabes nem adgang til ophold og aktiviteter under åben himmel - bl.a. langs Roskilde Fjord.

Kurhus er fredet og kan ikke indrettes til boliger. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at bygningen kan udnyttes til bl.a.

publikumsorienterede serviceerhverv, vandrehjem samt feriecenter. Der må også være kirke som hidtil. Roskilde Kommunes strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans sikrer muligheder for kollektiv transport til og fra området.

## **GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER**

### **HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN**

Med vedtagelsen af lokalplan 714 ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner 289 og 299, for så vidt angående det område, som er omfattet af lokalplan 714. Lokalplan 289 og 299 vil fortsat være gældende for det resterende lokalplanområde, som disse lokalplaner omfatter.

### **SERVITUTTER**

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 16 og lokalplan 714 er der lavet en servitutredegørelse. Redegørelsen fastlægger at der ikke er tinglyste servitutter i strid med lokalplanens formål.

## **PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER**

Roskilde Kommune vurderer, at lokalplan 714 og tillæg 16 til kommuneplanen er uden betydning for nabokommunerne

## **TRAFIK OG MOBILITET**

Det fremgår af kommuneplanen, at mobilitetsplanlægning skal indgå i al byudvikling, så omdannelse af større byområder tager højde for nye investeringer i den overordnede infrastruktur. Det fremgår også som et perspektiv i den fremtidige vejplanlægning, at Bjergmarken udvides mellem Boserupvej og Låddenhøj i forbindelse med planlægning af Sankt Hans Vest.

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg 16 til kommuneplanen og den tilhørende lokalplan 714 er der udarbejdet en strategi for mobilitet og parkering. Strategien belyser, hvilke initiativer der skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra Sankt Hans. Det er formålet med strategien, at Sankt Hans bliver en bæredygtig bydel, hvor borgere, brugere og besøgende har det bedst mulige grundlag for at udvikle bæredygtige transportvarer. Kommuneplantillæg 16 og lokalplan 714 skal medvirke til at fremme strategien.

Når Sankt Hans udvikles fra hospital til blandet byområde, så stiger transportbehovet. Mange vil måske tænke, at det er nødvendigt med egen bil. Men det kan skyldes vanetænkning. Selvom området ikke ligger stationsnært, så er der kun 3 km. til bymidten. Cyklen er et reelt alternativ. Det er vigtigt at hjælpe alternative transportformer som cykel, bus og delebiler på vej. Trafikken må ikke belaste omgivelserne unødigt, og transportens klimapåvirkning skal mindskes.

Det vurderes, at det nye plangrundlag har begrænset påvirkning af trafikafviklingen. Tiltagene i strategien for mobilitet og par-

kering vurderes at sikre gode forhold for både biltrafikken og de lette trafikanter. Det fremgår i miljørapporten.

I strategien for mobilitet og parkering fremgår tiltag, som skal fremme både trafiksikkerhed og fremkommelighed på Bjergmarken.

### **TRE HOVEDPRINCIPPER FOR MOBILITET**

Kommunens strategi fastsætter tre hovedprincipper for mobilitet: 1. Cyklen skal være et naturligt valg i hverdagen. 2. Den kollektive trafik skal styrkes. 3. Flowet af biler skal ledes hen til de rigtige steder.

Der er mange fordele ved cyklen: Den fylder ikke så meget. Den forurener ikke. Og så er det sundt at cykle. Sankt Hans ligger med et kvarters cykelafstand til bymidten, dagligvareindkøb, skole og fritidsaktiviteter. Derfor kan området blive en bydel, som lever op til idéen om 15-minuttersbyen. For at fremme cyklisme skal det være trygt og sikkert at cykle. Cyklisternes primære rute til bymidten styrkes ved at spærre Bistrup Allé for biler og understøtte forbuddet mod gennemkørsel på Sankt Hans Gade. Desuden skal ruten til Sankt Jørgens Skole, som Sankt Hans forventes at høre til, gøres attraktiv for skolebørnene.

Kollektiv transport reducerer trængsel på vejene, og så er den klimavenlig. Selvom Sankt Hans ikke ligger tæt på Roskilde Station, så er bussen et konkurrencedygtigt alternativ til egen bil: Det tager kun 11 min. at komme til stationen. For at øge incitamentet til at tage bussen, så skal den kollektive trafik styrkes. Der bliver flere busafgange, busstoppestederne flyttes og indrettes mere attraktivt, og der etableres en busluse på Bistrup Allé.

Roskilde Kommune forventer, at der vil være omkring 3.000 daglige bilture til og fra Sankt Hans i fremtiden. Det er ikke en helt ny stigning, for der har altid været transport til hospitalet. Roskildes veje er rustet til mere trafik, men det er vigtigt at fordele trafikken rigtigt. Bilerne skal hurtigt hen til de store, regionale veje og ud af byen. Trafikken på selve Sankt Hans skal begrænses. Derfor skal gennemføres forskellige initiativer, som leder trafikken fra Sankt Hans Gade og Mølleshusvej til Låddenhøj. Parkeringspladserne på Sankt Hans skal placeres i udkanten af området.

### **MOBILITETSKNUDEPUNKT OG GOD CYKELPARKERING**

Mobilitetsprincippernes konkrete tiltag gør det nemmere at tage cykel eller bus. Men der kan gøres mere for at ændre transportvanerne. Derfor udpeger kommunens strategi et mobilitetsknudepunkt ved parkeringspladsen syd for Centralmagasinet. Her kobles busstoppestedet med parkeringspladser til delebiler og elbiler, så det er nemt at skifte transportmiddel. Der vil også være cykelparkering med vandpost og pumpe.

Bæredygtig transport handler også om, at der er nok og attraktive parkeringspladser til cykler. Parkeringspladserne skal være let tilgængelige og findes tæt ved indgangen til bygningerne. Der skal være belysning, som parkeringspladserne føles trygge. Der skal være plads til forskellige slags cykler som f.eks. børncykler og ladcykler.

## TRE HOVEDPRINCIPPER FOR PARKERING

Selvom bæredygtigt transportadfærd har gode vilkår på Sankt Hans, så bliver der behov for parkeringspladser til biler. Der findes omkring 400 parkeringspladser på terræn i dag. I fremtiden bliver der behov for samlet 890 parkeringspladser. Roskilde Kommunes strategi fastsætter tre hovedprincipper for bilparkering: Parkeringspladser nok men ikke for mange. Parkering tilpasset omgivelserne. Parkering i udkanten af Sankt Hans.

Antallet af parkeringspladser har betydning for trafikmængden. Derfor vil kommunen sikre, at der er parkeringspladser nok men ikke for mange. For få parkeringspladser kan betyde, at folk parkerer andre steder. Sankt Hans' parkeringspladser skal ikke placeres ved den enkelte bebyggelse og forbeholdes bebyggelsens beboere. I stedet deles alle området's parkeringspladser. Det øger muligheden for dobbeludnyttelse af parkeringspladserne. For at begrænse behovet for egen bil skal nogle af de centrale parkeringspladser reserveres til delebiler. En veludbygget infrastruktur af ladestandere skal udbrede brugen af elbiler, så biltrafikken bliver mere bæredygtig.

Sankt Hans er et område med store landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, som skal bevares, samtidig med at der etableres flere parkeringspladser området. Derfor samles parkeringspladser i større grupper på området's mindst sårbare arealer i stedet for at blive spredt over det hele. Parkeringspladserne trækkes væk fra de bevaringsværdige bygninger. De tilpasses terrænets bevægelser og omkranses med beplantning. Omkring 1/3 af alle parkeringspladserne placeres i parkeringskældre.

For at begrænse biltrafik på Sankt Hans bliver parkeringspladserne placeres i udkanten af området og tæt på adgangsvejene Bistrupvænge og Søndre Allé. Skiltning vil sikre, at bilisterne søger hen mod de største parkeringspladser.

## PARKERINGSNORM

Lokalplanen sikrer et antal bilparkeringpladser på Sankt Hans i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Der skal etableres 1,5 parkeringsplads per bolig, én parkeringsplads per fire ungdomsboliger, én parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, butik eller café/restaurant, 0,5 parkeringsplads per værelse på hotel/vandrehjem og én parkeringsplads per fem normerede pladser i daginstitution eller lignende.

Lokalplanen fastsætter også parkeringsnormer for cykler. Der skal etableres fire parkeringspladser per bolig, to parkeringspladser per ungdomsbolig, én parkeringsplads per 100 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, én parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> etageareal butik eller café/restaurant, 0,25 parkeringsplads per værelse på hotel/vandrehjem og én parkeringsplads per fem normerede plads i daginstitution eller lignende.

## HVAD GØR LOKALPLANEN?

Lokalplan 714 skal medvirke til at fremme kommunens strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans med de værktøjer, som kan bruges i en lokalplan. Det drejer sig særligt om udformningen af de fysiske omgivelser.

Lokalplanen sikrer

- areal til mobilitetsknudepunkt med cykelparkering syd for Centralmagasinet.
- tilstrækkeligt antal parkeringspladser til både cykler og biler i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnormer.
- cykelparkeringspladser ved alle bebyggelser på Sankt Hans.
- placering af bilparkeringspladser i udkanten af området og tilpasning af parkeringspladserne til omgivelserne ved krav til hegning og belægning.

## **STIPLANLÆGNING**

Det eksisterende net af stier i Sankt Hans-området bevares og udbygges. Der etableres blandt andet en Sankt Hans-sti i kanten mellem Sankt Hans Vest ´ parklandskab og det omkringliggende naturlandskab. Der etableres små landskabsanlæg som nye offentlige steder og mødesteder i tilknytning til stierne.

Stisystemet skal sikre god tilgængelighed inden for Sankt Hans-området og forbinde parklandskabet, kirkegården, Sct. Hans Have og naturlandskabet med hinanden.

Sankt Hans-området skal knyttes sammen med resten af Roskilde og kommunen. Derfor forbindes stisystemet med Fjordstien, Munkestien, Sortesti, Skjoldungestierne, Den Danske Pilgrimsrute og den regionale cykelsti mellem Roskilde og Boserup Skov.

## **SKOLEPLANLÆGNING**

### **SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET**

De første kapacitetsanalyser viser, at det vil være muligt, at Sankt Hans bliver en del af Sankt Jørgens Skoles distrikt. I 2022 skal der tages endeligt politisk stilling til, hvilket skoledistrikt Sankt Hans-området skal tilhøre fremover.

## **FORSYNINGSPPLANLÆGNING**

### **VARMEFORSYNING**

Hovedparten af lokalplanområdet - herunder Sankt Hans Vest - ligger inden i et fjernvarmeområde, så ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarmenettet.

### **KLOAKERING**

Dele af lokalplanområdet er fælleskloakeret, mens andre er separatkloakeret, så spildevand og overfladevand adskilles. I fremtiden skal alt spildevand adskilles fra regnvand. Det vil Roskilde Kommune sikre med et tillæg til spildevandsplanen. Spildevandet skal ledes til renseanlægget ved Bjergmarken.

Regnvandet renses i rensebrønde, så det ikke påvirker recipienter med miljøfremmede stoffer. En del af regnvandet forventes



ledt til vådområdet i den sydvestlige del af planområdet. Det vådområde er afhængigt af regnvandstilførsel. Vådområdet vil få naturlig variation i vanddybden og naturligt overløb til Gede-bækrenden. Resten af regnvandet ledes til et eksisterende regnvands- og forsinkelsesbassin, som ligger nord for Kurhus.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra be-fæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

## **VANDFORSYNING**

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Hornsherred vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

## **ELFORSYNING**

Enhver forbruger kan frit vælge leverandør af el.

## **TELEDÆKNING**

Nærmeste mobiltelemast er placeret på Centralmagasinet. Der er også mobiltelemaster på hjørnet af Boserupvej og Møllehusvej.

## **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Alle ændringer af den eksisterende tilstand inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra Kystdirektoratet. Ændringer omfatter ny bebyggelse, hegn, beplantning, terræn med videre.

Fredningsnævnet er myndighed, for så vidt angår de fredede arealer. Der må ikke foretages ændringer på disse arealer uden nævnets godkendelse.

Alle ændringer i den eksisterende tilstand inden for fortidsmin-det (se jordfaste fortidsminder) forudsætter dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Roskilde Kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen § 3-beskyttelse efter naturbeskyttelsesloven og beskyttelseslinjen omkring voldstedet. Miljøstyrelsen kan reducere linjernes udstrækning for at lette administrationen. En reduktion må ikke være i strid med de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som linjerne skal beskytte. Også andre tilstandsændringer inden for § 3-områder forudsætter dispensation.

Fredskovpligten kan ikke ophæves uden tilladelse fra Miljø- og Fødevarerministeren. Ministeren udpeger særligt værdifulde skove (§ 25-skov).

Der må ikke foretages ændret arealanvendelse eller grave- og anlægsarbejde på det forureningskortlagte areal uden at der forinden er indhentet en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven.

Slots- og Kulturstyrelsen skal give tilladelse til eventuelle ombygninger af de dele af Kurhus, som er fredede.

## KULTURHISTORIE

### JORDFASTE FORTIDMINDER

I den sydøstlige del af Sankt Hans Vest ligger en borgvold, som stammer fra 1200-tallet. Borgvolden er udpeget som fortidsminde i henhold til museumsloven. Inden for fortidsminder må der ikke ske ændringer i tilstanden. Der gælder desuden et forbud mod bl.a. jordbehandling og beplantning i en afstand på 2 meter fra fortidsmindet.

Borgvolden er også omfattet af en beskyttelseslinje 100 meter fra fortidsmindet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Inden for denne beskyttelseslinje må der ikke ske ændringer i tilstanden. På Slot- og Kulturstyrelsens hjemmeside fremgår det, at hensigten bl.a. er at sikre fortidsminderne som landskabselementer og at fastholde indsyn og udkig.

Kommuneplantillæg 16 og lokalplan 714 åbner ikke mulighed for ændringer i tilstanden inden for selve fortidsmindet. Helhedsplan for Sankt Hans fra 2020 beskriver, at Slottet – den eksisterende bebyggelse på borgvolden fra starten af 1800-tallet – skal omdannes til boliger. Det forudsætter en supplerende, byggeretsgivende lokalplan for bebyggelsen. Kommuneplantillægget og lokalplanen åbner mulighed for en tilstandsændring inden for beskyttelseslinjen:

- En eksisterende vandværksbygning fra 1971 uden bevaringsværdi må rives ned.
- Røde Lade og Vognport må rives ned.
- Der må etableres parkeringspladser nord og øst for Slottet.
- Der må etableres nye parkeringspladser, haveanlæg og adgangsf forhold til Østerhus og Sønderhus, fordi disse bygninger fremadrettet skal anvendes til boliger.

### DIGER

Der findes ingen beskyttede jord- eller stendiger inden for lokalplanområdet.

### FREDEDE BYGNINGER

Hovedparten af Kurhus er fredet. Fredningen betyder, at bebyggelsen ikke må rives ned eller bygges om, hverken indvendigt eller udvendigt, uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse. Bygningsejeren skal holde bebyggelsen i forsvarlig stand.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

### STØJ, STØV OG LUGT

Lokalplan 714 og tillæg 16 til kommuneplanen åbner mulighed for, at Sankt Hans kan anvendes til støjfølsomme anvendelser

- herunder boliger. Der findes ingen veje, jernbaner eller virksomheder i nærheden, som medfører støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Der findes heller ingen produktionsvirksomheder eller lignende i nærheden, som belaster området med lugt, støv eller anden luftforurening.

Der er derfor ikke behov for at sikre afskærmningsforanstaltninger eller krav til bebyggelsens højde og placering i henhold til planlovens §§ 15a og 15b.

## **JORDFORURENING**

To arealer inden for lokalplanområdet er kortlagt på V2-niveau. Det vil sige, at der er dokumentation for jordforurening på arealerne. Det drejer sig om et areal øst for Gedebækrendens udløb i Roskilde Fjord og om et areal syd for Bistrup Allé mellem Slottet og Centralmagasinet.

Et areal inden for lokalplanområdet er kortlagt på V1-niveau. Det vil sige, at der er kendskab til aktiviteter på arealerne, som kan have forurennet jorden. Det drejer sig om et areal vest for Gedebækrendens udløb i Roskilde Fjord.

Den kortlagte forurening betyder, at bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan kræve kommunens godkendelse. Forurening på kortlagte arealer kan have forurennet øvrige arealer.

Sankt Hans er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden i området forventes at være lettere forurennet på grund af længere tids forurening fra kilder såsom bilers udstødning og industriens emissioner.

Områdeklassificeringen betyder, at bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan medføre krav til ejere og brugere. Kravene kan omfatte, at der skal sikres mod kontakt med den lettere forurenede jord, og at flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

## **MILJØVURDERING**

På baggrund af en indledende screening er det vurderet, at planforslagene er omfattet af bestemmelserne om miljøvurdering i miljøvurderingslovens afsnit II. Det indebærer, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Miljørapportens indhold og detaljeringsgrad er fastlagt på baggrund af en afgrænsning (scoping) iht. miljøvurderingslovens § 11. Afgrænsningen er foretaget dels ved en intern scoping og del ved høring af berørte myndigheder i henhold til lovens § 32.

Miljørapporten var fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af lokalplan 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16.

Til den endelige vedtagelse af planen skal der forligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøtiltag er integreret i lokalplanen, og hvorledes evt. indkomne indsigelser til planforslagene og miljørapporten er taget i betragtning i udformningen af de endelige planer.

# GRØN KARAKTER OG BEPLANTNING

Det er et af formålene med lokalplan 714 at sikre, at Sankt Hans' landskabelige og naturmæssige værdier bevares og styrkes. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Roskilde Kommune foretaget en grundig registrering af områdets grønne karakter og den eksisterende beplantning.

Registreringen bygger på den hidtil gældende lokalplan 289, Region Hovedstadens registrant over Sankt Hans' beplantning, Helhedsplan 2020 for Sankt Hans og flere feltundersøgelser i området. Det gælder ikke mindst registreringen af den eksisterende beplantning.

Roskilde Kommune ejer Sankt Hans ved lokalplanens udarbejdelse. Det er hensigten at sælge mange af de eksisterende bygninger og nye bebyggelser til private, men kommunen beholder ejerskabet til de store, grønne arealer, som binder området sammen.

Registreringen af den grønne karakter og den eksisterende beplantning har derfor to formål: På den ene side bliver den grundlaget for bestemmelser for ubebyggede arealer i kommende, byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte bygninger og bebyggelser. På den anden side bliver registreringen grundlaget for kommunens pleje og udvikling af de grønne arealer.

Bindende bestemmelser for de grønne arealer fremgår i lokalplanens § 8. Registreringen af den grønne karakter skal ses som en udpegning af de overordnede og særlige kvaliteter, som kendetegner de forskellige grønne steder på Sankt Hans. Disse kvaliteter vil kommunen tage udgangspunkt i for at bevare og styrke de landskabelige og naturmæssige i værdier.

Registreringen af den eksisterende beplantning omfatter både træer og beplantningstræk. Denne del af registreringen vil være grundlaget for kommunens konkrete beslutninger for eller imod at bevare den eksisterende beplantning.

Her vil det f.eks. spille en rolle, om beplantningen harmonerer med de overordnede og særlige kvaliteter, eller den snarere medvirker til at sløre kvaliteterne. Der kan også være tilfælde, hvor tiden er inde til at fælde beplantning for at fastholde en kvalitet - f.eks. hvis en træække skal forynges.

## GRØN KARAKTER

Generelt fremtræder park- og naturlandskaberne omkring bebyggelsen på Sankt Hans med fine træk fra den klassiske havekunst: Alléer, store fritstående parktræer, klippede hække, solitærbuske, busketter og store sammenhængende græsflader. Parklandskabet er velbevaret i sin stilart og spiller generelt fint sammen med bygningernes arkitektur. Det skyldes, at parklandskabet oprindeligt er planlagt af arkitekten Gottlieb Bindesbøll, som også har tegnet Kurhus.

Der er variation i plantevalget, som er typisk for landskabshavens stil. Samtidig er de fleste af de større træer afgrænset til få arter som lind, hestekastanje, bøg og eg. Det skaber ro og helhed i anlægget. Alle de bærende elementer i det fine anlæg er fuldt udvoksede, og det har stor betydning for hele anlæggets udtryk.



Fig.73. Slottet og borgbanken.



Fig.74. Kurhuset i det oprindelige parkanlæg.

De store trækroner fylder rummet mellem bygningerne ud og kobler de store bygningsanlæg sammen i en menneskelig skala. Derfor er det vigtigt, at der fortsat arbejdes med beplantningen i en udviklingsplan, der sikrer helhedsudtrykket over tid.

Lokalplanen omfatter et stort areal. For at kunne præcisere forskelle og sammenhænge i park- og naturlandskaberne er de ubebyggede arealer opdelt i områder med forskellig karakter.

### **SLOTTET MED BORGBANKE OG VOLDANLÆG**

Området er ret kuperet, både i det naturlige terræn og i kraft af den historiske borgbanke og voldanlægget. På borgbanken ligger bebyggelsen Slottet med et fint gårdanlæg med en markant træplantning af stynede hestekastanjer.

Mod nord understreges voldanlægget af store opstammede træer. Træerne tillader kigget til de gamle bygninger, og de skaber en smuk indgang til parklandskabet fra øst. Mod syd er der en tæt randbeplantning mod den naturfredede Inspektørens Eng, som historisk set har udgjort grænsen mellem parklandskab og naturlandskab. De lavereliggende områder er tæt forbundet med det mere naturprægede område, idet det ligger i samme niveau. De har med tiden fået et større naturpræg. Mod vest ligger en større skovplantning med god naturværdi. Her er der både unge og ældre træer - herunder sjældne skærmelme, hassel, el, bøg, eg og ahorn.

Store gamle taksplantninger skaber en tæt afgrænsning mod haverummet langs Østerhus. Derved opleves borgbanken som selvstændigt element i parken. De nære rum omkring Østerhus og Sønderhus har fine plantninger af lind, hestekastanje og ahorn, som danner en smuk overgang mellem den egentlige park og de mere naturprægede bevoksninger.

### **KURHUS OG DET OPRINDELIGE PARKANLÆG**

Denne del af lokalplanområdet er et tydeligt aftryk fra det oprindelige parkanlæg, der efterligner herregårdshaven. Her blev særligt lind brugt som karaktertræ, der knytter sig til hovedbygningerne som afgrænsning og indramning af landskabsrum. Langs Søndre Allé danner lindetræerne en allé eller træække. På østsiden er træækken tydelig, mens den på vestsiden er opløst i punktmæssige træplantninger - også af en anden træart end lind.

Lave, kløvede kampestensgærder optager terrænspringet mellem vej og parkanlægget. Mod syd går plantninger langs vejen over i skovmassiver og trægrupper, der indrammer anlægget og danner en fin overgang til de lavereliggende områder. Engarealerne omkring portnerhuset langs Søndre Allé afgrænses af den autentiske tjørnehæk, som på lange stræk markerer hospitalområdets grænser. Nænsomme rydninger af bl.a. ahorn på randen af skrænten på sydsiden af Kurhus vil genskabe den relation, der er mellem bebyggelsen og lavbundsområdet, som i dag er sløret.

Nord for Kurhus fortøner parken sig i spredt beplantning omkring det gamle søområde mod Bistrup Allé. Der er en tydelig topografisk sammenhæng mellem denne sø og moseområdet syd for Kurhus. Det gamle Centralkøkken og de tilhørende hække og



Fig.75. Villa d' Este.



Fig.76. Fjordhus med have og parkanlæg.

anden ikke-bevaringsværdig beplantning skjuler sammenhængen mellem områderne, som med fordel kan styrkes, og derved også fremhæve Kurhus' højereliggende parkanlæg.

### VILLA D'ESTE OG MARKHUSENE

Vest for de eksisterende bygninger på højdedraget syd for vejen Bistrupvænge er fine træer af bøg og eg. De skaber en afgrænsning til den åbne mark, som ligger inden for det fredede område. Nord for Bistrupvænge har beplantningen omkring eksisterende lægeboliger ikke den store værdi.

Før i tiden var parklandskabet afgrænset mod Boserupvej af en fin allé af hestekastanjer. Denne allé har kun få, spredte træer tilbage. Allémotivet på Bistrup Allé er stærkest helt mod vest med gamle lindetræer. Længere inde i området er der inden for de seneste 20 år plantet nye lindetræer mod Søhus. I Villa d'Estes haverum er mange fine bevaringsværdige træer, som er rester fra et finere haveanlæg omkring villaen.

### FJORDHUS MED HAVE OG PARKANLÆG

Fjordhus ligger i parklandskabet og har derudover et fint haveanlæg mod syd langs Bistrup Allé. Parklandskabet mod nord og vest ligger lavt, så det flyder sammen med det, som i helhedsplanen betegnes som Fjordkilen - et område, hvor kystens naturpræg videreføres ind i parklandskabet, der ligger vest for Nørrehus. I den videre udvikling af området bør der være fokus på overgangen mellem parklandskabet og engområdet mod fjorden, således at stedets landskabelige kvaliteter og naturværdi fremhæves.

### CENTRALMAGASINET

Området er domineret af et renseanlæg med en kedelig randbeplantning. Anlægget er placeret, så det spærrer for forbindelsen mellem parklandskabet og Roskilde Fjord. Mod øst ligger Centralmagasinet - en bygningsmasse, som ligger ud mod det lavtliggende naturlandskab langs fjorden.

Fig.77. Centralmagasinet.







Fig.78. Kirkegården og gartneriet.



Fig.79. Naturlandskabet

Centralmagasinets rå, industrielle udtryk står i skarp kontrast til landskabet. Der er gode muligheder for at behandle hele området mod fjorden i et mere naturpræget udtryk, hvor karakteren af strandenge og lysåben natur bliver mere fremtrædende end i dag.

### KIRKEGÅRDEN OG GARTNERIET

Området har en hel særlig kulturhistorisk tilknytning til psykiatrihistorien på Sankt Hans. Her blev de første bebyggelser opført. Patienterne var med til at forsyne hospitalet med frugt og grønt. Hospitalets egen kirkegård blev anlagt med tilhørende kapel. Ud mod fjorden er der anlagt en bådklub og anløbsbro, som blev benyttet af hospitalets ansatte.

Hække og bygninger er med til at definere en række afgrænsede haverum i et ellers åbent landskab med nær kontakt til Roskilde Fjord. De haveelementer, som er knyttet til den kulturhistoriske fortælling om kirkegården og gartneri, har stor bevaringsværdi for området.

### NATURLANDSKABET

Naturlandskabet består både af lavtliggende enge og mose og af højtliggende skråninger med overdrevskarakter. Det lysåbne naturlandskab omkring Gedebækrenden skal genskabes, og parklandskabet omkring bygningerne bevares og styrkes.

Derfor er det både vigtigt at bevare noget af beplantningen, at åbne mulighed for rydning af tilgroede områder og at udelukke høj beplantning nogle steder. Naturlandskabet er beskyttet af en fredning, hvis formål er at sikre områdets landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier. For at udvikle områdets kvaliteter følger en plejeplan, som er godkendt af Roskilde Kommune som plejemyndighed.

## EKSISTERENDE BEPLANTNING

Roskilde Kommunes registrering af den eksisterende beplantning på Sankt Hans er udarbejdet med fokus på den del af beplantningen, som har størst betydning for landskabskarakteren: Træer og karakteristiske, større beplantninger.

### TRÆER

Registreringen af træerne omfatter det enkelte træs betydning for helheden og den grønne karakter såvel som træets sundhedstilstand, art og placering. På det grundlag udpeges bevarelsesværdige træer, der ikke må fældes.

Det kan dog vise sig nødvendigt at fælde nogle af træerne, når de dør eller bliver syge. I disse tilfælde vil kommunen tilstræbe, at stammerne blive stående af hensyn til biodiversiteten og Sankt Hans' flagermus.

Enkelte markante træer og yngre bestandstræer må fældes. Disse træer er udpeget på kortbilag 7A-D. Selvom lokalplan 714 sikrer en nænsom omdannelse af Sankt Hans fra hospital

til blandet byområde, så kan det ikke undgå, at de markante træer må fældes for at give plads de de nye, nødvendige anlæg, der bliver behov for. Det kan f.eks. være parkeringspladser. Yngre bestandstræer må udtyndes for at undgå for mange træer, som står for tæt på hinanden.

### **KARAKTERISTISKE BEPLANTNINGER**

Registreringen af den eksisterende beplantning udpeger også karakteristisk skov- og parkbeplantning, som ønskes bevaret. Her er det det samlede landskabstræk, der er vigtigt og ikke hvert træ, hæk eller busk.



Fig.80. Kurhus set fra parklandskabet



# GENERELT OM PLANLÆGNING

**Generelt om lokalplaner**

## GENERELT OM LOKALPLANER

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

### HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusboulevarden 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til [planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)

### LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via [roskilde.dk/indflydelse](http://roskilde.dk/indflydelse). I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

### ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

## KLAGEMULIGHED

Ifølge Planloven kan du påklage byrådets afgørelse om ændringer i kommuneplan eller vedtagelse af nye lokalplaner samt beslutninger om miljøvurderinger af planforslag og af konkrete projekter. En klage skal være indgivet inden for fire uger fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, det vil sige at have en væsentlig retlig interesse i sagen. Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål. Derfor kan der således ikke klages over indholdet i planerne.

Planforslag er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). På baggrund af planforslagenes karakteristika træffes afgørelse om, hvorvidt de skal miljøvurderes eller ej.

Er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering, vil der kunne klages over retlige spørgsmål i forbindelse med miljørapporten og den sammenfattende redegørelse. Retlige spørgsmål betyder, at du for eksempel kan klage over manglende opfyldelse af lovens krav til miljørapportens indhold og procedure.

En klage indsendes elektronisk til Planklagenævnet via Klageportalen. Klageportalen ligger også på [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. I forbindelse med afgivelse af klage skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du kan finde yderligere oplysninger om klagereglerne på Planklagenævnets hjemmeside.

## DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



# KORTBILAG

**Kortbilag 1 - Luftfoto 2021**

**Kortbilag 2 - Eksisterende forhold**

**Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)**

**Kortbilag 4 - Område og zonestatus**

**Kortbilag 5 - Veje, stier og parkering**

**Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer**

**Kortbilag 7a - Bevaringsværdig beplantning**

**Kortbilag 7b - Bevaringsværdig beplantning**

**Kortbilag 7c - Bevaringsværdig beplantning**

**Kortbilag 7d - Bevaringsværdig beplantning**

**Kortbilag 8 - Østerhus/Sønderhus**

**Kortbilag 9 - Vesterhus/Bygning 21**

**Kortbilag 10 - Parcelgårdsvej 2**

**Kortbilag 11 - Sct. Hans Have**

**Kortbilag 12 - Udstykningsplan**

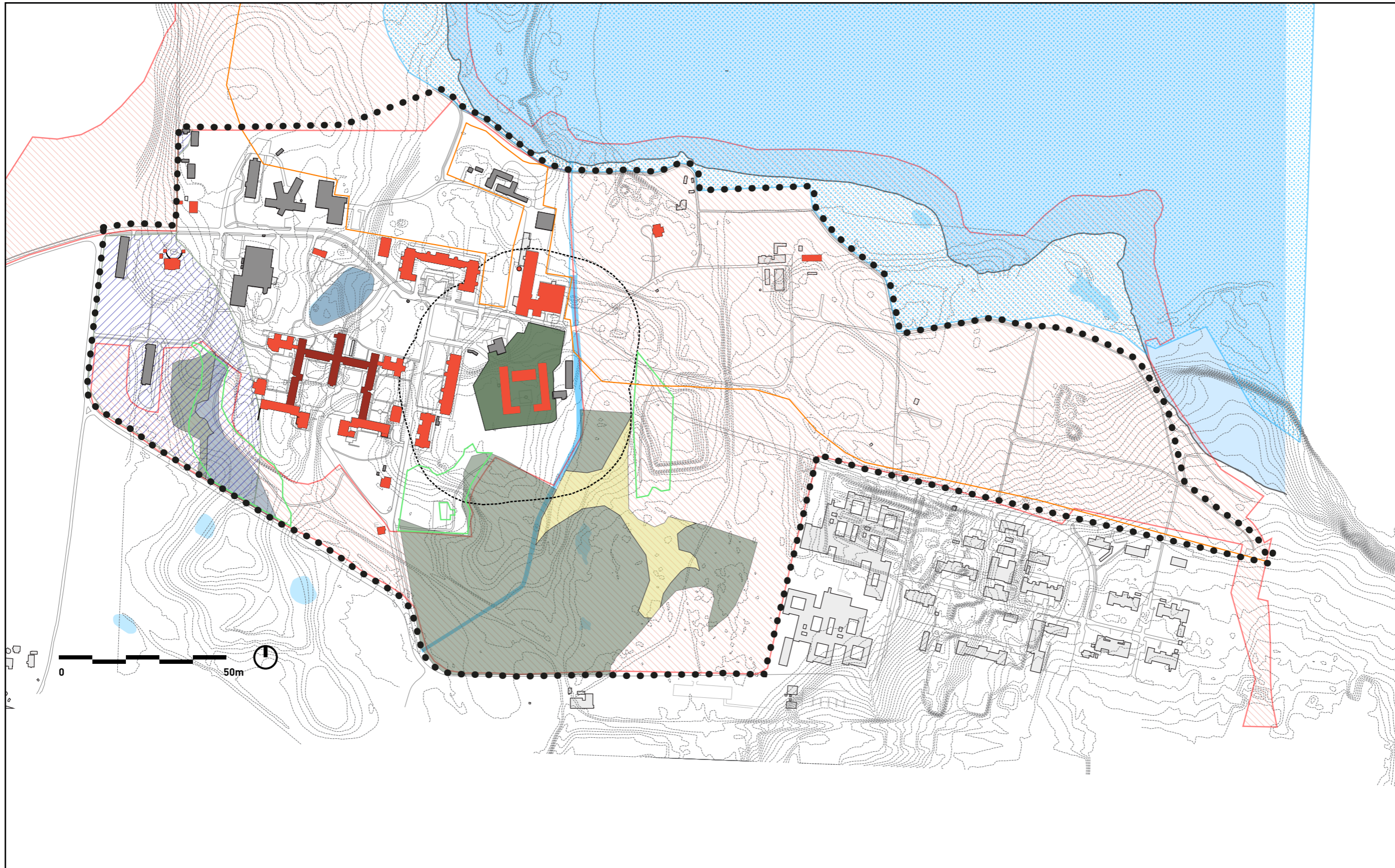




## KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2021

### Signaturforklaring

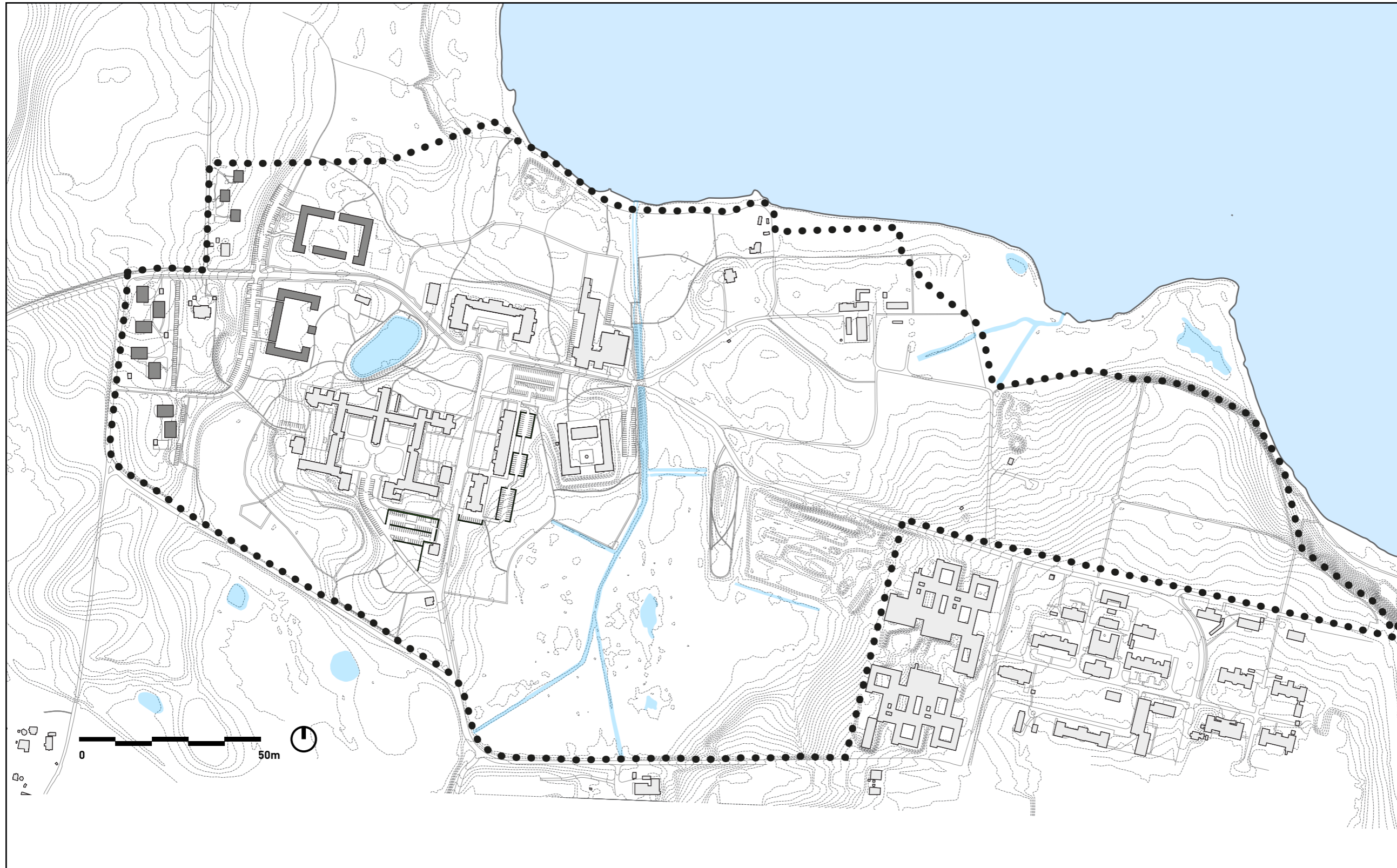
● ● ◀ Lokalplanafgræsning



## KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

### Signaturforklaring

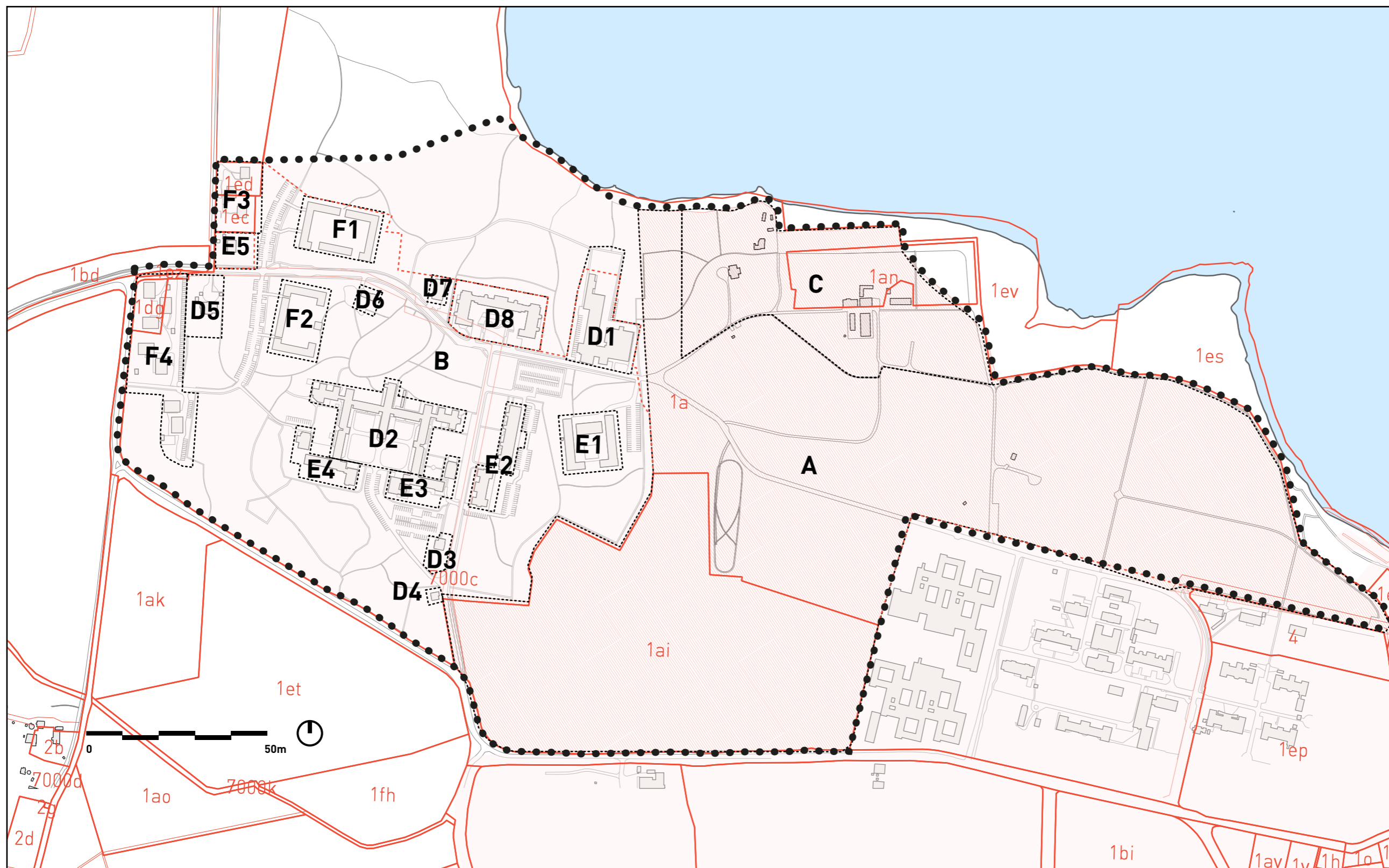
● ● ● Lokalanafgræsning	■ Fredet bygning	----- Fortidsminde beskyttelseslinje	■ Natura2000 område	■ - Mose
□ Veje, stier og parkering	■ Bygning forventet nedrevet	▨ Skovbyggelinje	— Strandbeskyttelseslinje	■ - Strandeng
— Højdekurver 0,5m	■ Bygning forventet bevaret	— Fredskov	■ Beskyttede naturtyper	■ - Eng
■ Bevaringsværdig bygning	■ Fortidsminde	▨ Naturfredning	■ - Vandløb	■ - Sø



### KORTBILAG 3 - EKSISTERENDE TERRÆN OG FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

#### Signaturforklaring

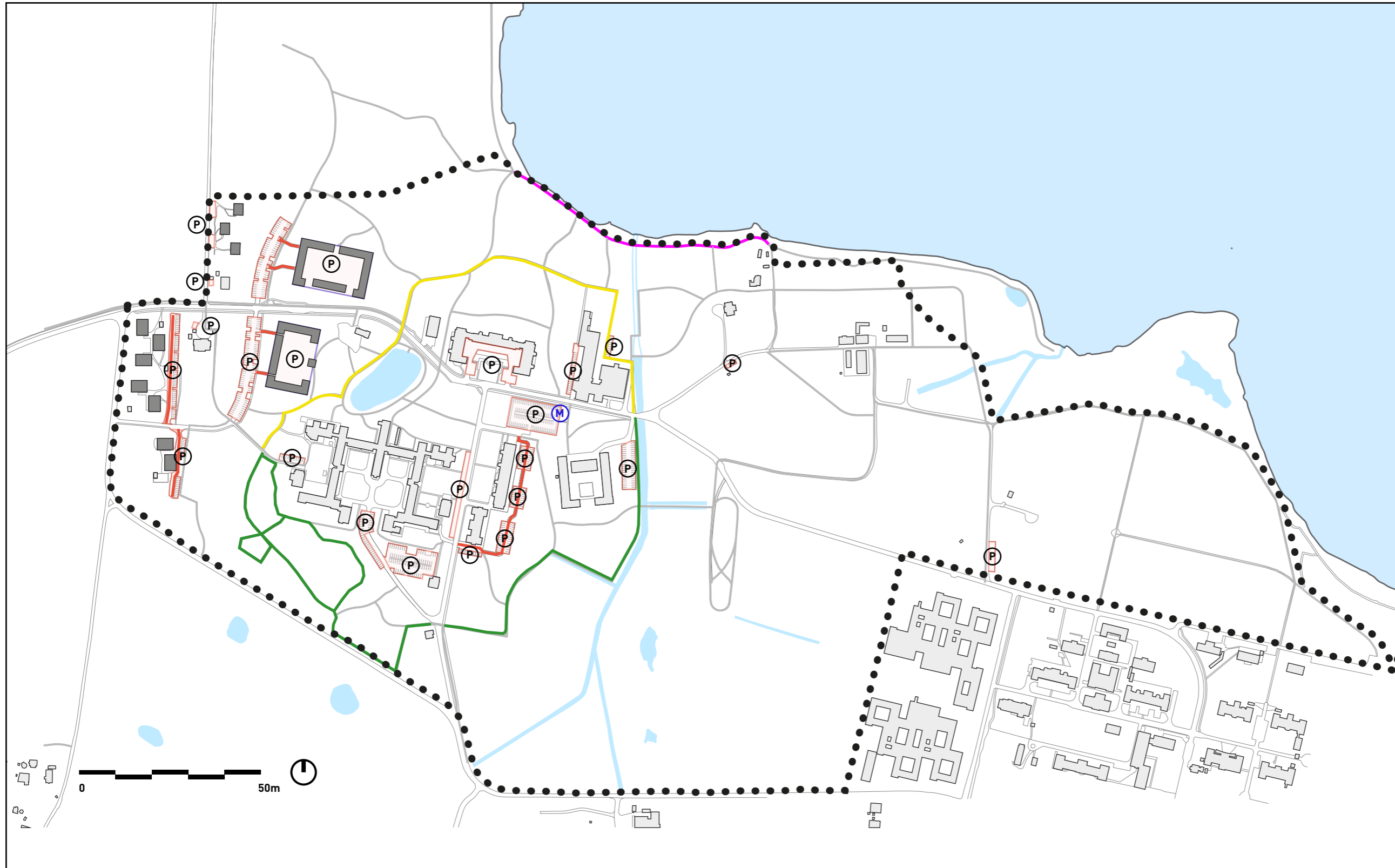
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Nye større bygninger
- Højdekurver 0,5m
- 33.5 Koter



## KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

### Signaturforklaring

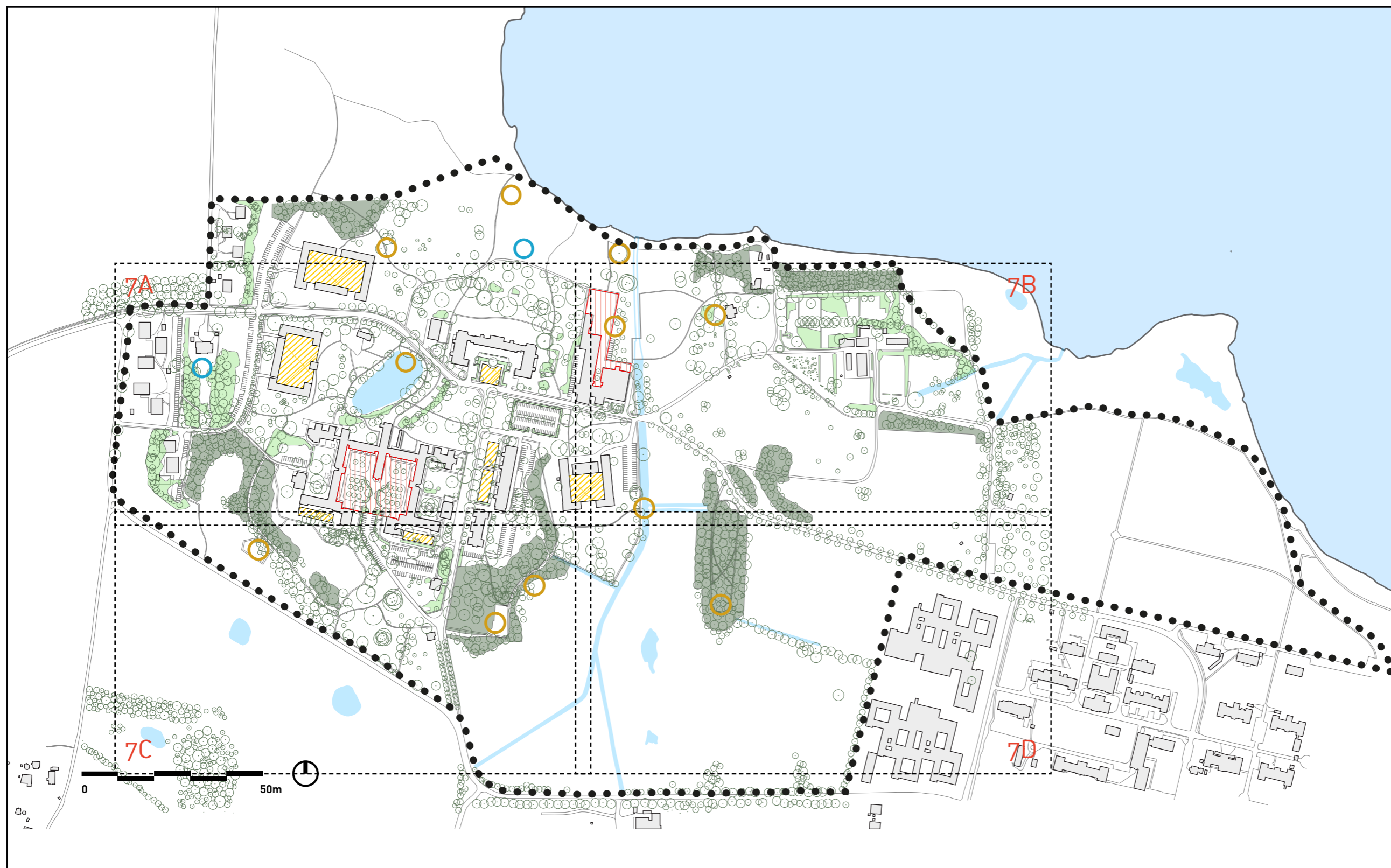
● ● ●	Lokalplanafgræsning	—	Matrikelskel	▨	Landzone
▭	Bygning	34d	Matrikelnummer		
▭	Veje, stier og parkering	—	Udskilt vej		
⋯	Delområdeafgræsning	▭	Byzone		



## KORTBILAG 5 - VEJE STIER OG PARKERING

### Signaturforklaring

- |       |                     |  |                         |  |                          |
|-------|---------------------|--|-------------------------|--|--------------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning |  | Bilparkering            |  | Sankt Hans Sti (nordlig) |
|       | Bygning             |  | Parkeringskælder        |  | Øvrige stier             |
|       | Veje                |  | Fjordstien              |  | Mobilitetsknudepunkt     |
|       | Ny vejadgang        |  | Sankt Hans Sti (sydlig) |  |                          |

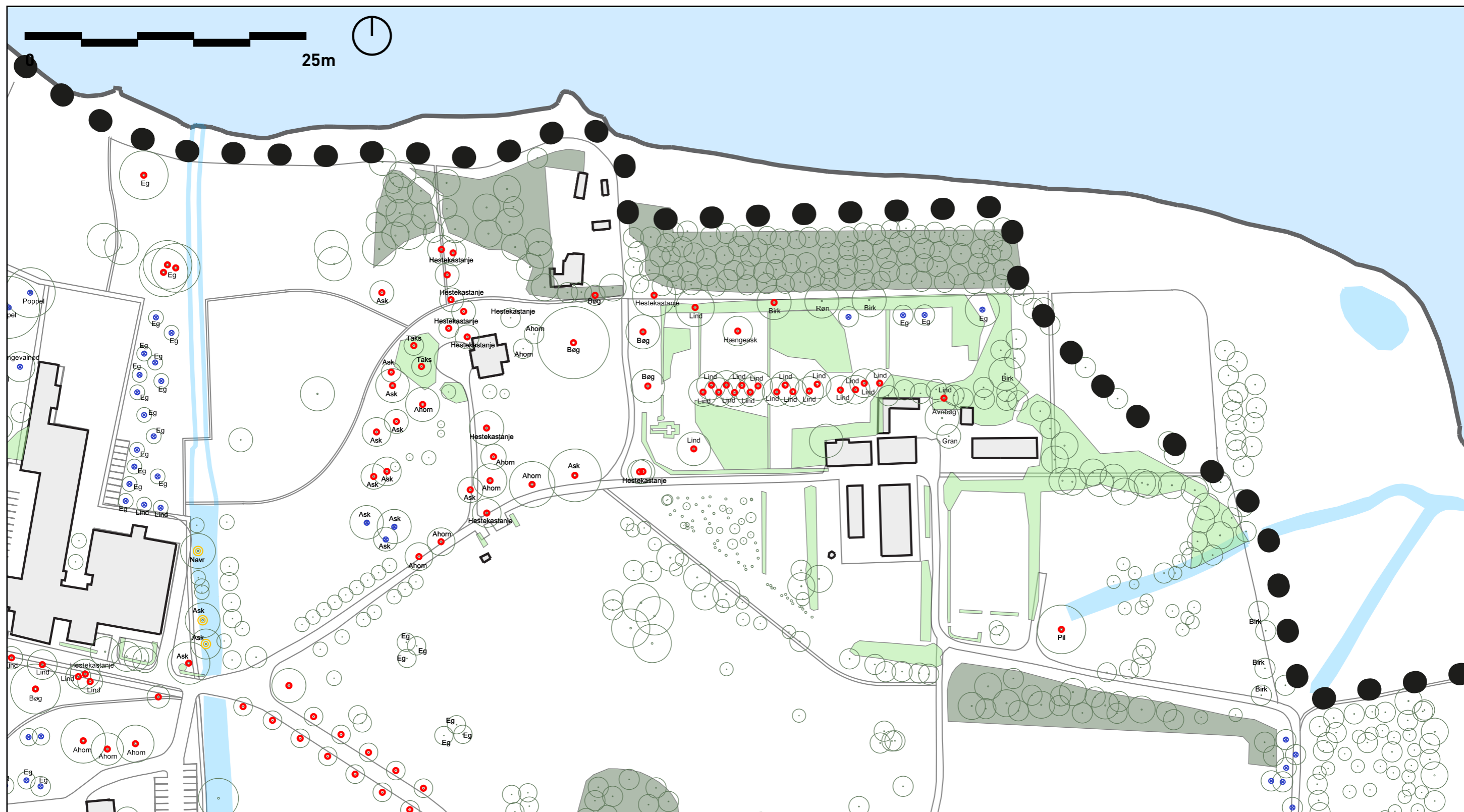


## KORTBILAG 6 - UBEBYGGEDE AREALER

### Signaturforklaring

- |     |                          |   |                 |   |                                |
|-----|--------------------------|---|-----------------|---|--------------------------------|
| ● ● | Lokalplanafræsning       | ▨ | Pladser         | ○ | Eksisterende træ               |
| ■   | Bygning                  | ○ | Nedslagspunkter | ■ | Karakteristisk skovbeplantning |
| ▬   | Veje, stier og parkering | ○ | Legeplads       | ■ | Karakteristisk parkbeplantning |
| ■   | Nye bygninger            | ▨ | Nærhaver        |   |                                |





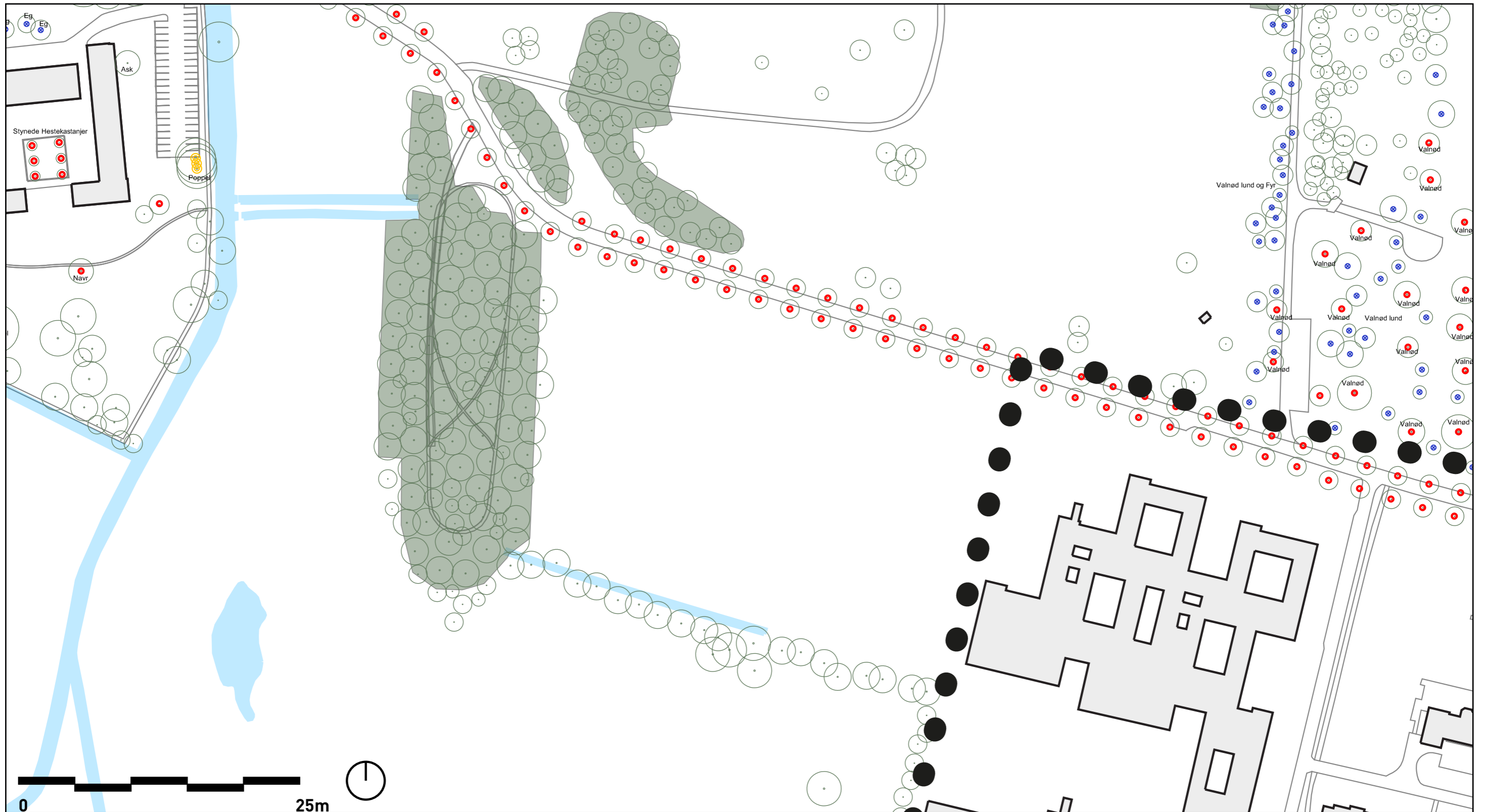
## KORTBILAG 7B - BEPLANTNING, UDSNIT

### Signaturforklaring

- |                            |                              |                                  |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgræsning  | ○ Eksisterende træ           | ■ Karakteristisk skovbeplantning |
| ■ Bygning                  | ● Bevaringsværdigt træ       | ■ Karakteristisk parkbeplantning |
| — Veje, stier og parkering | ● Yngre bestandstræ          |                                  |
| ■ Nye bygninger            | ● Markant træ som kan fældes |                                  |



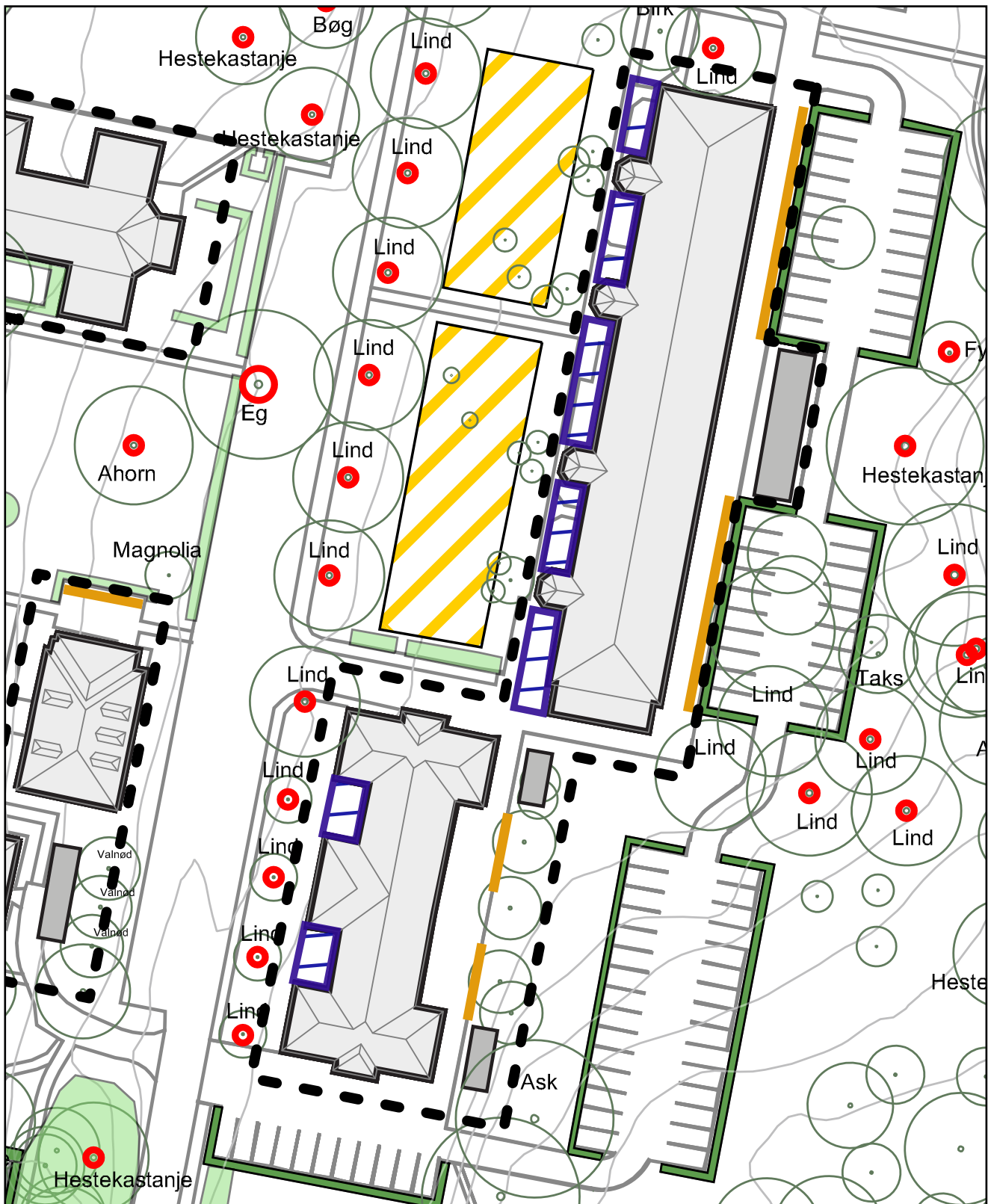




## KORTBILAG 7D - BEPLANTNING, UDSNIT

### Signaturforklaring

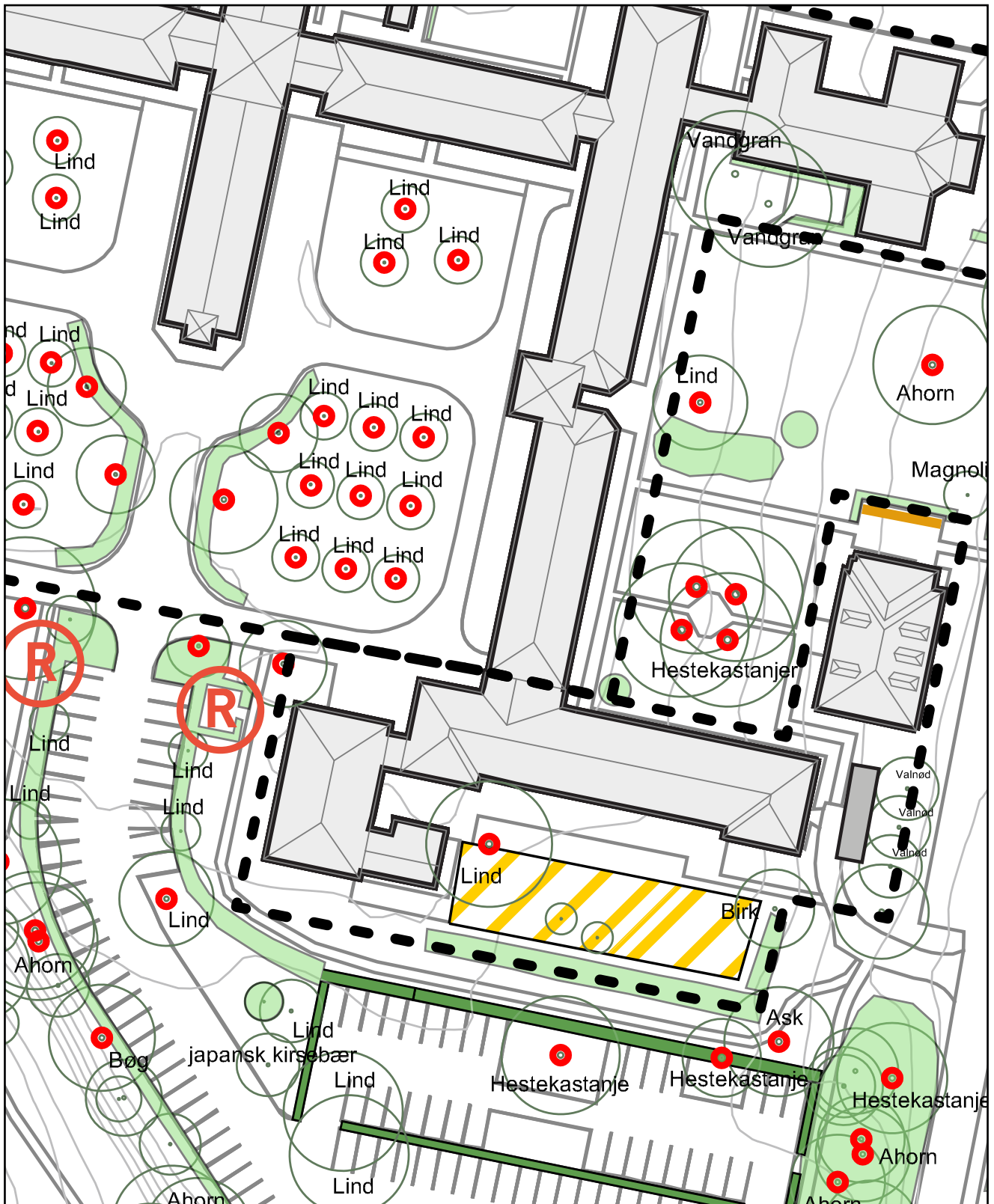
- |                            |                                |                                  |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgræsning  | ○ Eksisterende træ             | ■ Karakteristisk skovbeplantning |
| ■ Bygning                  | ○ ● Bevaringsværdigt træ       | ■ Karakteristisk parkbeplantning |
| ○ Veje, stier og parkering | ○ ● Yngre bestandstræ          |                                  |
| ■ Nye bygninger            | ○ ● Markant træ som kan fældes |                                  |



## KORTBILAG 8 - ØSTERHUS/SØNDERHUS

### Signaturforklaring

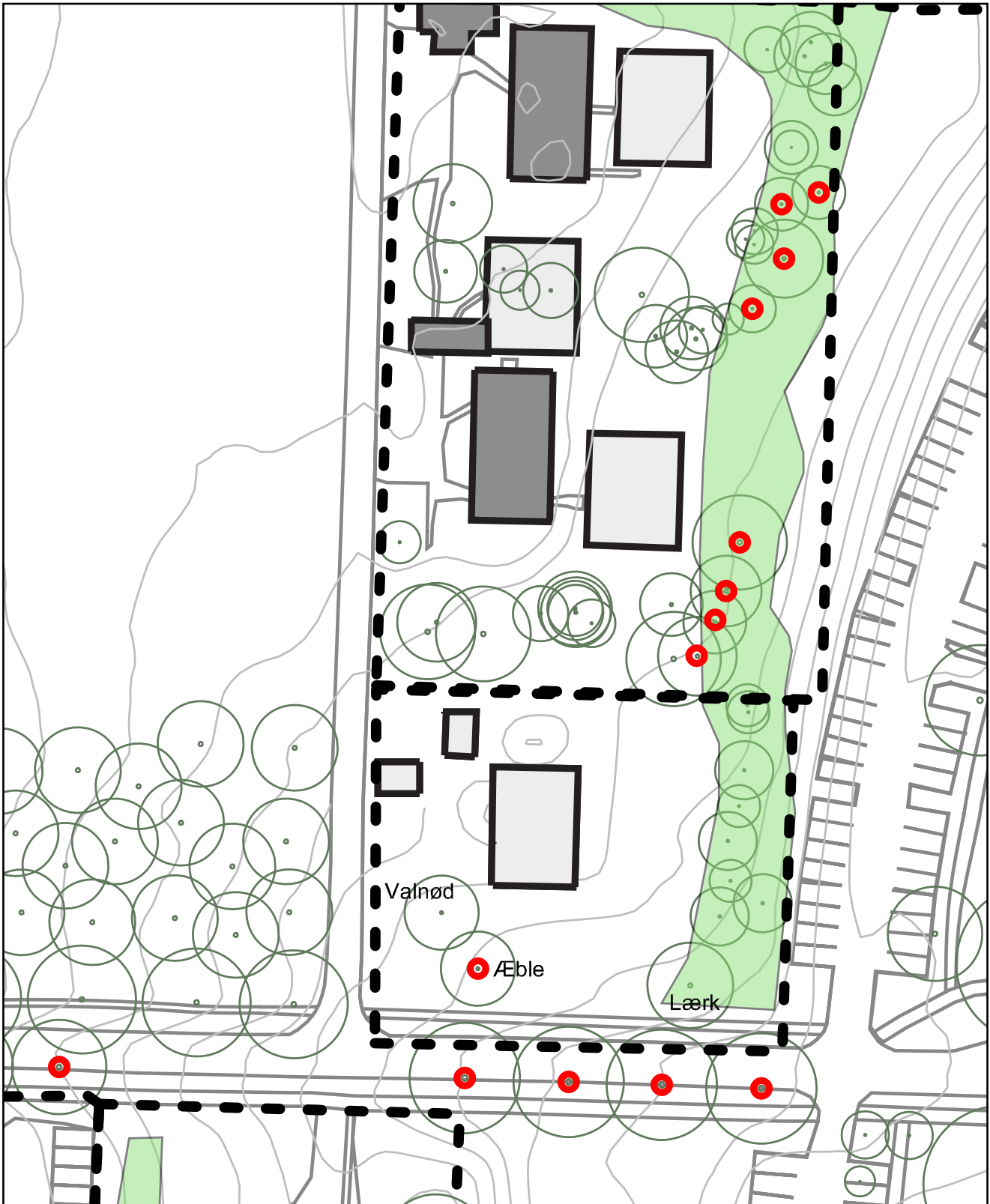
-----	Delområdeafgrænsning	■	Byggefelt til sekundær bebyggelse	○	Eksisterende træer
■	Bygning	■	Nærhaver	●	Bevaringsværdigt træ
□	Veje, stier og parkering	■	Fast belægning til brandredning	■	Karakteristisk parkbeplantning
		■	Cykelparkering på terræn	■	Nye hække



## KORTBILAG 9 - VESTERHUS/BYGNING 21

### Signaturforklaring

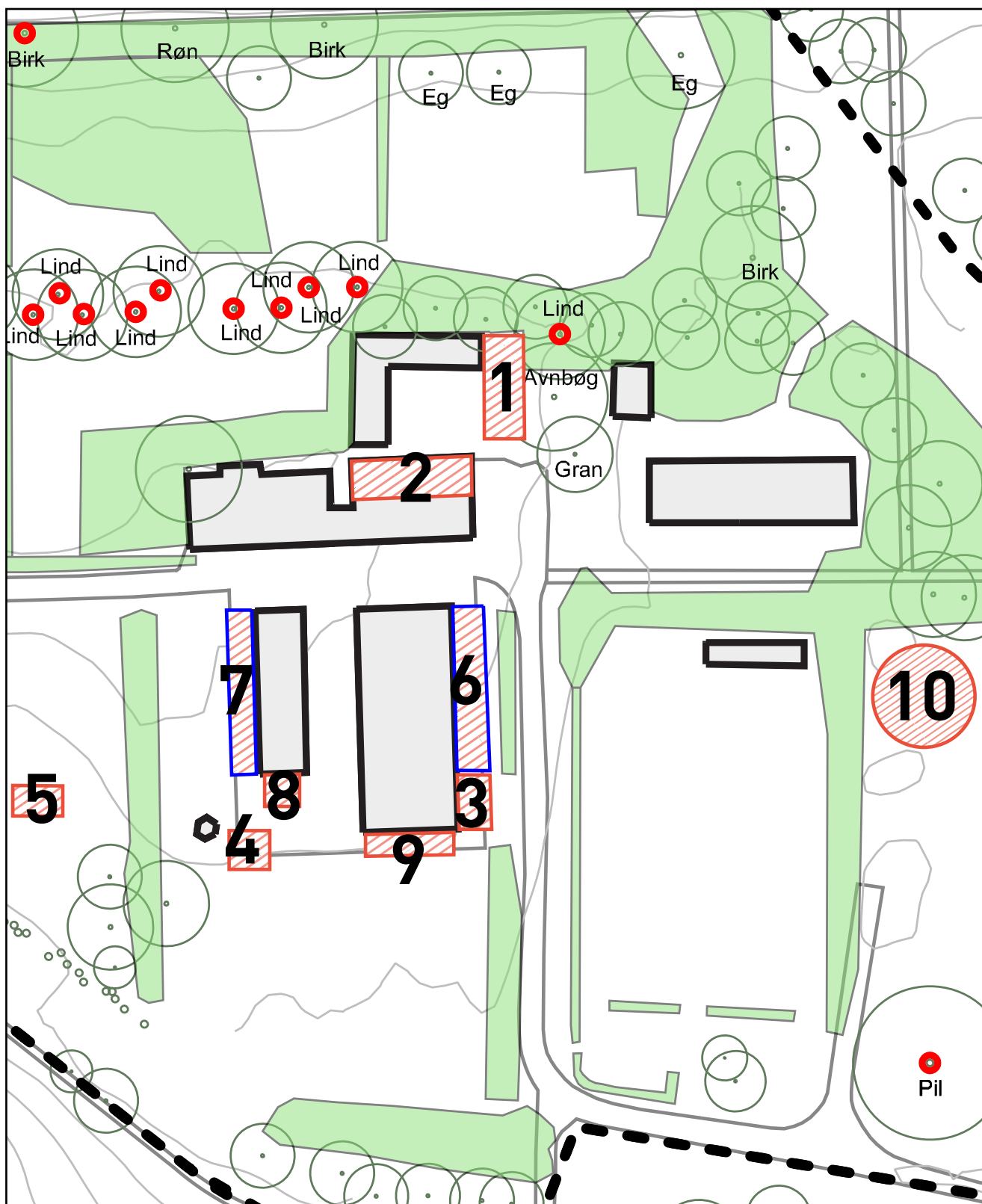
----- Delområdeafgrænsning	Byggefelt til sekundær bebyggelse	○ Eksisterende træer
■ Bygning	■ Nærhaver	● Bevaringsværdigt træ
□ Veje, stier og parkering	■ Fast belægning til brandretning	■ Karakteristisk parkbeplantning
	■ Cykelparkering på terræn	■ Nye hække
		Ⓡ Renovation



## KORTBILAG 10 - PARCELGÅRDSVEJ 2

### Signaturforklaring

-----	Delområdeafgrænsning	○	Eksisterende træer
■	Bygning	●	Bevaringsværdigt træ
□	Veje, stier og parkering	■	Karakteristisk parkbeplantning



## KORTBILAG 11 - SCT. HANS HAVE

### Signaturforklaring

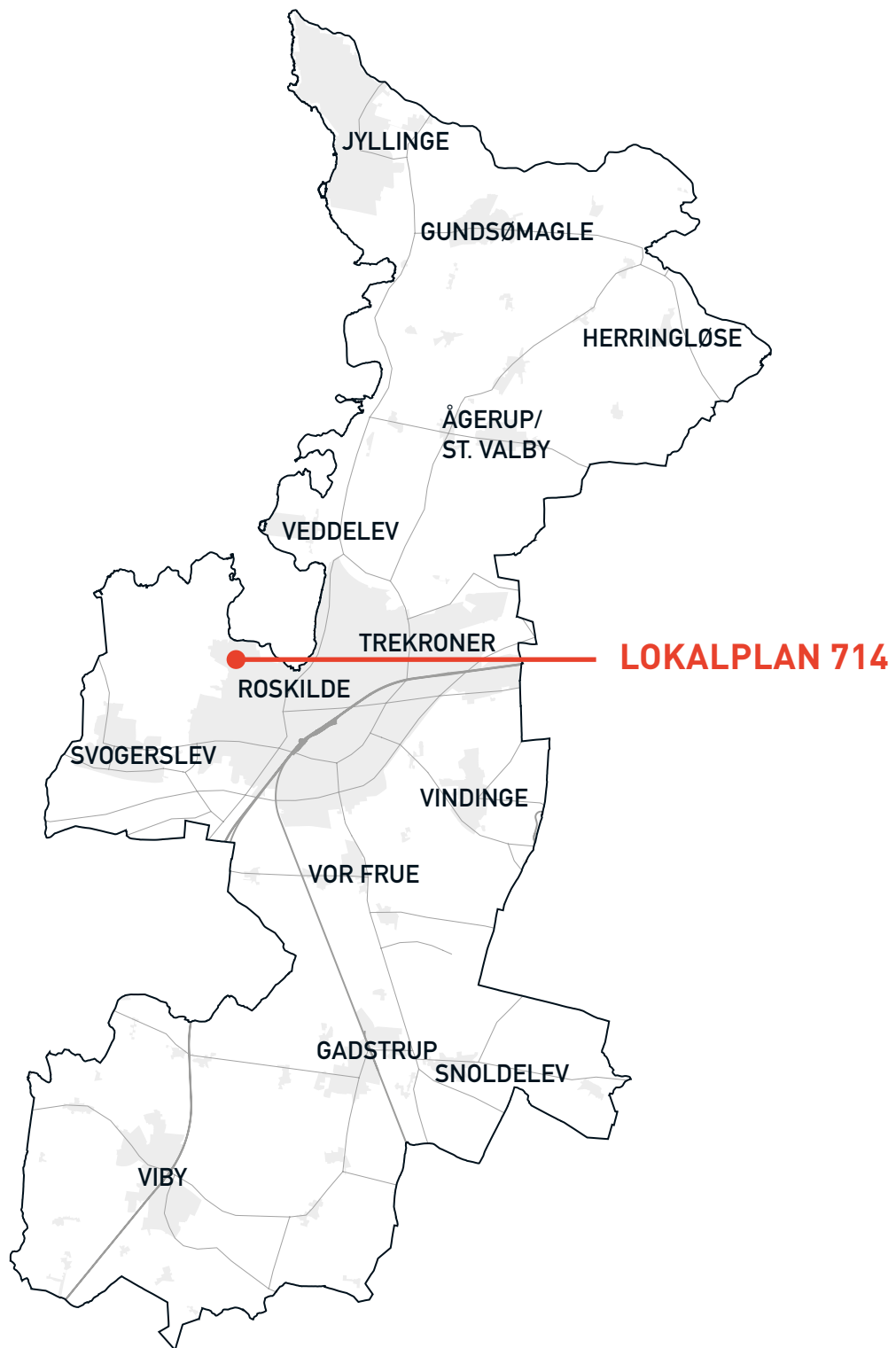
- |       |                          |   |                                |
|-------|--------------------------|---|--------------------------------|
| ----- | Delområdeafgrænsning     | ○ | Eksisterende træer             |
| ■     | Bygning                  | ● | Bevaringsværdigt træ           |
| □     | Veje, stier og parkering | ■ | Karakteristisk parkbeplantning |
| ▨     | Byggefelt                |   |                                |
| ▩     | Byggefelt (eks. bygning) |   |                                |



## KORTBILAG 12 - PRINCIPPER FOR UDSTYKNING

### Signaturforklaring

- Eksisterende matrikulære forhold
- Fremtidige matrikulære forhold



**PLAN OG UDVIKLING**

**Postboks 100**

**Rådhusbuen 1**

**4000 Roskilde**

**4631 3505**

**[planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk)**



AUGUST 2022  
ROSKILDE KOMMUNE



# MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG FOR SANKT HANS VEST SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE



AUGUST 2022  
ROSKILDE KOMMUNE

# MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG FOR SANKT HANS VEST SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

PROJEKTNR.

A131407

DOKUMENTNR.

A131407-004

VERSION

2.1

UDGIVELSESDATO

8. august 2022

BESKRIVELSE

Sammenfattende redegørelse

UDARBEJDET

LKCN, SAJP

KONTROLLERET

LOJO

GODKENDT

LOJO



## INDHOLD

1	Indledning	7
2	Integration af miljøhensyn	9
2.1	Miljøvurdering	9
2.2	Alternativer	11
3	Behandling af hørings svar	13
3.1	1. høringsperiode	14
3.2	2. høringsperiode	15
4	Overvågningsprogram	17



# 1 Indledning

Der er i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II<sup>1</sup> udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med planlægning for Sankt Hans Vest i Roskilde Kommune, som omfatter forslag til lokalplan nr. 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16. Miljøvurderingen redegør for planforslagenes sandsynlige væsentlige indvirkning på natur, miljø, og mennesker, samt for hvordan påvirkningerne kan afværges og hvilken overvågning, der skal gennemføres.

Forslag til lokalplan nr. 714 og kommuneplantillæg nr. 16 samt den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring ad to omgange, først i perioden fra 8. april 2022 til den 7. juni 2022, efterfulgt af en fornyet høring i perioden fra den 21. juni 2022 til den 22. juli 2022.

Der er sideløbende med planforslagene og miljøvurderingen udarbejdet en mobilitetsstrategi, "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans", som ligeledes har været i høring i perioden fra den 8. april 2022 til den 7. juni 2022. Hørings svar til mobilitetsstrategien behandles ikke i denne sammenfattende redegørelse med tilhørende høringsnotat, men i et særskilt høringsnotat. Hørings svar, som vedr. såvel planforslag med tilhørende miljøvurdering og mobilitetsstrategien, er derfor blevet opdelt og behandles i det relevante høringsnotat.

Denne sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen er et bilag til den endelige vedtagelse af planerne og er udarbejdet i henhold til § 13 stk. 2 i miljøvurderingsloven, og omfatter begge høringsperioder.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planer, der er omfattet af miljøvurderingsloven, skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der omfatter følgende punkter:

- > hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- > hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er kommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,

---

<sup>1</sup> LBK nr. 1976 af 27/10/2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

- > hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- > hvordan væsentlige miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16 for Sankt Hans Vest er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Roskilde Kommune.



## 2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16 skal belyse de miljømæssige konsekvenser af planernes gennemførelse og derigennem udgøre en del af beslutningsgrundlaget for vedtagelsen af planforslagene. Miljørapporten har været offentliggjort sammen med planforslagene.

Miljøvurderingen er udført sideløbende med udarbejdelsen af planforslagene, således at det har været muligt at imødekomme potentielle miljøkonsekvenser allerede i udarbejdelses- og beslutningsfasen for planforslagene.

Lokalplanen er en rammelokalplan, som skal skabe rammerne for, at Sankt Hans Vest kan udvikles og omdannes fra hospital til et nyt blandet byområde med boliger, erhvervsformål og offentlige funktioner. Lokalplanen omfatter desuden byggeretsgivende bestemmelser for bevaring og omdannelse af 6 delområder, og giver mulighed for anvendelsesændringer af hele lokalplanområdet med undtagelse af Fjordhus, som fortsætter som hospitalsfunktion en årrække frem. Med lokalplanen fastlægges bestemmelser vedrørende infrastruktur, omdannelse og bevaring af bygningsanlæg samt bestemmelser som skal sikre naturmæssige og landskabelige værdier i overensstemmelse med "Sankt Hans, Helhedsplan 2020 for nyt byområde"<sup>2</sup>.

### 2.1 Miljøvurdering

Miljøvurderingen har bidraget til at afdække de sandsynlige miljøkonsekvenser og de relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene, og miljøvurderingen har på den baggrund sat fokus på en række miljøfaktorer.

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til de aktuelle og gængse vurderingsmetoder og til planens detaljeringsgrad. I det lokalplanen er udarbejdet som en rammelokalplan for de områder, der ikke er omfattet af byggeretsgivende bestemmelser, er konsekvensvurderingen afgrænset til vurderinger på et overordnet niveau, dog med konkret vurdering ift. byggeretsgivende bestemmelser.

---

<sup>2</sup> Helhedsplan af Roskilde Kommune, 2021.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet trafikanalyse<sup>3</sup>, samt screening for flagermus i området<sup>4</sup>. Derudover er der udarbejdet volumenstudier for placering og omfang af ny bebyggelse i kystlandskabet. Som grundlag for miljørapportens konsekvensvurderinger er der som udgangspunkt anvendt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslagene, dvs. foreliggende planer og rapporter mv. Ved vurdering af trafikale tiltag er der inddraget forslag fra Mobilitetsplanen.

- > Til vurdering af natur, dyreliv og bilag IV-arter er der indsamlet tilgængelig viden om områdets flora og fauna fra Naturdata (Danmarks Miljøportal), Naturbasen, DOFbasen og NOVANA-overvågningsrapporter. Desuden er der foretaget feltbesigtigelser i og omkring planområdet og gennemført lytninger efter flagermus.
- > Til vurderingen af landskab og kulturmiljøer er der i forbindelse med Helhedsplan 2020 for nyt boligområde Sankt Hans foretaget kortlægning af det eksisterende landskab og karakteristiske forhold, samt dets kulturhistoriske oprindelse.
- > Til vurdering af trafikforhold er der som baggrund for lokalplanarbejdet gennemført en trafikanalyse til belysning af den fremtidige trafik til og fra området, samt hvordan trafikken kan forventes at fordele sig på det øvrige vejnet.
- > Til vurdering af kulturarv og fortidsminder er der indsamlet tilgængelig viden fra Roskilde Museum (RoMu) og anvendt udtræk af data fra Slots- og Kulturstyrelsen, samt benyttet Erik Arkitekters vurdering af bevaringsværdige bygninger og fremtidige udnyttelser fra den 31. august 2018.

Inden for miljørapportens emneområder, er der beskrivelser af relevant miljøstatus og -mål, konsekvensvurdering af planforslagene, kumulative effekter, afbødende foranstaltninger og overvågningstiltag.

Miljøvurderingen tager afsæt i miljøvurderingsloven, som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Der er således ikke tale om en miljøvurdering af planforslagenes samlede indhold. Som udgangspunkt for vurderingen, er der blevet foretaget en screening iht. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, hvor de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger ved realisering af planforslagenes gennemførelse er blevet identificeret.

På baggrund af afgrænsningen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger samt høring af berørte myndigheder, blev det fastlagt, at miljørapporten skulle omfatte følgende emner:

- > Naturbeskyttelse; naturområder, biotoper og biodiversitet

---

<sup>3</sup> Trafikanalyse af MOE, for Roskilde Kommune 2021, "Sankt Hans vest, Trafikanalyse" 06-10-2021.

<sup>4</sup> Naturnotat af WSP, for Roskilde Kommune 2021, "Flagermus Sankt Hans, sommer 2021" 08-10-2021.

- > Landskab; arealfredninger og kystnærhedszonen
- > Kulturhistorie og arkitektur; beskyttede fortidsminder, værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger samt en fredet bygning
- > Menneskers sundhed; trafikstøj og trafiksikkerhed
- > Befolkning; levevilkår (trafikbelastning/-afvikling)

Miljørapporten omfatter således en vurdering af, hvordan planforslagene kan påvirke disse miljøfaktorer.

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger det afgrænsede planområde. Miljøvurderingen vil derudover vurdere den udbredelse af miljøpåvirkningen, der er relevant uden for planområdet i forhold til påvirkningens karakter.

## 2.2 Alternativer

Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, hvor planforslagene ikke vedtages. Området er i dag udlagt til offentlige formål i form af hospital, men idet Region Hovedstaden koncentrerer sine aktiviteter til psykiatrisk hospital i den østlige del af området, vil Sankt Hans Vest henstå ubenyttet med risiko for manglende vedligeholdelse, hvis der ikke flytter nye funktioner ind.

Der er i planlægningsfasen ikke indgået alternative planforslag. 0-alternativet er medtaget i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslagene.

For hvert emne i miljørapporten er givet en beskrivelse af den nuværende miljøstatus. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.



### 3 Behandling af hørings svar

Roskilde Kommunes Byråd har på sit møde den 30. marts 2022 vedtaget at sende forslag til lokalplan nr. 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16 for Sankt Hans Vest i offentlig høring i perioden fra den 8. april 2022 til den 7. juni 2022.

Forvaltningen har i høringsperioden været i dialog med Bolig- og Planstyrelsen og Miljøstyrelsen angående statslige interesser, som har medført indarbejdelse af en række justeringer og præciseringer af juridisk-teknisk karakter i planforslagene, som er præciseret i afsnit 3.1. På den baggrund blev det besluttet at sende planforslagene i fornyet offentlig høring i perioden fra den 21. juni 2022 til den 22. juli 2022.

Der har endvidere været afholdt borgermøde specifikt om mobilitetsstrategien den 10. maj 2022, hvor der deltog 60 borgere. Derudover har der været holdt borgermøde om forslag til lokalplan nr. 714 for Sankt Hans Vest den 18. maj 2022, hvor der deltog 40 borgere. Det var primært borgere fra de omkringliggende områder, der deltog i de to borgermøder.

Der er udarbejdet et høringsnotat, der indeholder et resumé af de forskellige hørings svar, som vedr. planforslagene samt miljørapporten og behandlingen af disse. Høringsnotatet indgår som bilag ved Byrådets endelige vedtagelse af planforslagene.

Høringssvarene kommer primært fra beboere i nærområdet, interesseorganisationer samt fra Bolig- og Planstyrelsen og Miljøstyrelsen. De fleste af høringssvarene er henvendt til planforslagene og ikke miljørapporten, dog med undtagelse af bemærkningerne fra en borger vedr. trafikstøj samt bemærkningerne fra Danmarks Naturfredningsforening.

På baggrund af bemærkningerne har forvaltningen foreslået en række ændringer/tilføjelser til planforslagene samt tilbagemelding med svar på henvendelse, som fremgår af følgende gennemgang af bemærkninger. Det vurderes, at ændringerne ikke giver anledning til yderligere miljøvurdering.

Forvaltningen vurderer dermed, at der ikke er tale om ændringer, som har en karakter eller et omfang, der udløser en fornyet høring af planforslagene eller en supplerende høring af enkeltdele.

Nedenfor følger en præcisering af de indkomne høringssvar vedrørende planforslagene og miljørapporten fra de to høringsperioder.

### 3.1 1. høringsperiode

I høringsperioden er der i alt modtaget 18 høringssvar. På baggrund høringssvarenes karakter, og de heraf afledte justeringer af planforslagene og den tilhørende miljørapport blev der gennemført en fornyet offentlig høring.

#### 3.1.1 Høringssvar fra myndigheder

Mellem første og anden høring er der udelukkende foretaget justeringer i planforslagene, som følge af to høringssvar fra offentlige myndigheder. Ingen af høringssvarene henvender sig direkte til miljørapporten, men har foranlediget mindre tilpasninger af miljørapporten, som følge af justeringerne i planforslagene. Rettelserne, som er foretaget efter første høringsperioden, fremgår nedenfor.

Ændringer som følge af høringssvarene vedr. særligt statslige interesser og har desuden bevirket en reduktion af lokalplanområdet, således at det ikke længere omfatter det nordvestlige område. Endvidere er det indarbejdet og præciseret, at:

- > der ikke må ske ændringer i Natura 2000-området,
- > byfunktioner og anvendelser med intensiv karakter ikke må intensiveres ift. den hidtidige anvendelse som hospital jf. Fingerplanens bestemmelser, og
- > de landskabelige og geologiske interesser sikres.

Endelig har Roskilde Kommune valgt at præcisere planforslagenes indhold om udstykning og nærhaver. Miljørapporten er justeret som konsekvens af ovenstående ændringer.

Der er desuden indarbejdet en beskrivelse af bilag IV-arter og hvordan planforslagene bidrager til opretholdelse af bilag IV-arters levesteder samt indsat beskrivelse af, at der inden for rammeområde, som er udpeget som Natura 2000-område ikke må ske byggeri, foretages ændringer eller planlægges for aktiviteter, der kan være i strid med hensynet til at sikre eller genoprette en gunstig bevaringsstatus for de forskellige naturtyper og arter, som Natur 2000-området er udpeget for.

#### 3.1.2 Høringssvar fra forening og borger

Der er modtaget høringssvar fra Dansk Naturfredningsforening, Danmarks Ornitologiske Forening, og en borger som har afstedkommet mindre ændringer af de

planforslag der har været i høring. Høringssvar fra borgere og foreninger er behandlet efter den fornyede høring. Ændringer er således indarbejdet i planerne til den endelige vedtagelse

> Beskyttet natur

Bemærkninger fra DOF har givet anledning til redaktionelle ændringer af lokalplanens redegørelse, hvor det er præciseret at alle tilstandsændringer inden for § 3-områder forudsætter dispensation.

> Navngivning og terminologi

Bemærkninger fra DN har givet anledning til redaktionelle ændringer af planerne, således at området konsekvent benævnes "Sankt Hans Vest", samt at det præciseres, at der i området er tale om en naturfredning og ikke en landskabsfredning.

> Kulturarvsværdier og beplantning

Bemærkninger fra DN har givet anledning til en justering af lokalplanens § 8.15, således at tjørn kan anvendes i hækbeplantning

> Gedebækrenden

Bemærkning fra borger har givet anledning til en præcisering i lokalplanen af, at der ikke er tale om en genskabelse, men om etablering af et faunapassabelt forløb mellem Kattinge Sø og Gedebækrenden.

Endvidere er flere høringssvar er taget til efterretning som opmærksomhedspunkter til den efterfølgende lokalplanlægning.

## 3.2 2. høringsperiode

I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar fra hhv. Bolig- og Planstyrelsen, Miljøstyrelsen og fra en borger. Henvendelsen fra offentligheden er møntet på miljørapporten, mens de øvrige har karakter af kommentarer til planforslagene.

Forvaltningen har endvidere foretaget en række mindre redaktionelle ændringer og præciseringer.

### 3.2.1 Høringssvar fra myndigheder

Der er foretaget følgende justeringer fra planforslagene til endelig plan som følge af bemærkninger fra myndigheder:

> Bilag IV-arter

Bemærkninger fra Miljøstyrelsen har givet anledning til redaktionelle ændringer af planernes beskrivelse og vurdering af bilag IV-arter, herunder hvordan planerne bidrager til opretholdelse af flagermusenes levesteder og beskyttelse af enkeltindivider samt beskrivelse af mulige tiltag hertil. Det

tydeliggøres desuden, at der ikke etableres bebyggelse eller ombygges ved eller i egnede ynglevandhuller i området, hvorfor padde og stor vandsalamanders levesteder og rasteområder, herunder overvintringsmuligheder, opretholdes. Det er udspecificeret, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus, padde og stor vandsalamander.

> **Kommuneplanens udpegninger**

Bemærkninger fra Miljøstyrelsen har medvirket en skærpet konklusion vedrørende kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelsesområder, herunder at planerne ikke påvirker muligheden for at realisere retningslinjen for Grønt Danmarkskort.

> **Hotelbegrebet**

Der er i redegørelsen til lokalplanen indsat en note der specificerer, at hotel, refugium og lignende funktioner skal forstås i henhold til hotelbegrebet i sommerhusloven.

### 3.2.2 Høringssvar fra offentligheden

Der er modtaget høringssvar fra offentligheden, som har afstedkommet bemærkninger, men ingen ændringer i planforslagene.

Henvendelse vedr. trafik og vejstøj har ikke givet anledning til ændringer, men er uddybet i høringsnotat, hvor det bl.a. fremgår at miljørapporten tager udgangspunkt i den kommende trafikstigning som følge af udbygningen af Sankt Hans, og at dette isoleret set ikke viser en fordobling af trafikmængden på Bjergmarken, men at fordoblingen sker som led i indarbejdelse af trafiktiltag fra mobilitetsplanen. Der er efter kommunens vurdering heller ikke behov for nye beregninger af vejstøjen på Bjergmarken, en nærmere uddybning fremgår af høringsnotat.



## 4 Overvågningsprogram

Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der består i at følge interesseparametrene, hvad angår størrelsesorden, tid og rum. Målet med overvågning er at identificere uforudsete negative virkninger.

Der er ikke foreslået anden særskilt overvågning end allerede fastlagt i sektorplaner og gennem byggesagsbehandling mv.