



SANKT HANS LOKALPLAN 714

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

08. 03. 2022	Plan- og Teknikudvalget
23. 03. 2022	Økonomiudvalget
30. 03. 2022	1. behandling i byrådet
08. 04. 2022-	Offentlig høring
7. 06. 2022	
18. 05. 2022	Borgermøde
21.06.2022-	Forny et offentlig høring
22.07.2022	

MINDRETALSUDTALELSE

I forbindelse med byrådets behandling af forslag til kommuneplantillæg 16 og lokalplan 714 for Sankt Hans den 30. marts 2022, punkt 81, blev følgende mindretalsudtalelser afgivet:

"Venstre, Nye Borgerlige og Liberal Alliance kan ikke godkende, at lokalplanen indeholder krav om 25% almene boliger. Vurderingen af ejendomme til almene boligformål ligger væsentligt under vurderingen ved salg af ejendomme til private. Af hensyn til byrådets varetagelse af kommunens økonomiske interesser ønsker vi, at målet om den blandede bydel opnås ved øget andel af private andelsboliger, private lejeboliger, private bofælleskaber og evt. salg til institutionsformål".

"Liberal Alliance og Ny Borgerlige ønsker en højere parkeringsnorm end den, som fremgår af lokalplanforslaget".

INDHOLD

INDLEDNING	6
Introduktion til lokalplanen.....	8
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	14
§ 1 Formål	15
§ 2 Område og zonestatus	16
§ 3 Anvendelse	17
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 8 Ubebyggede arealer	40
§ 9 Renovation og særlige miljøhensyn	45
§ 10 Aflysninger	46
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	46
§ 12 Bonusvirkning	47
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	47
§ 14 Vedtagelsespåtegning	48
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	50
Bydelsforening	51
Statslig planlægning	51
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
GRØN KARAKTER OG BEPLANTNING	68
Grøn karakter	69
Eksisterende beplantning	72
GENERELT OM PLANLÆGNING	75
Generelt om lokalplaner	76
KORTBILAG	79
Kortbilag 1 - Luftfoto 2021	80
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	81
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	82
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	83
Kortbilag 5 - Veje stier og parkering.....	84
Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer.....	85
Kortbilag 7A - Beplantning, udsnit	86
Kortbilag 7B - Beplantning, udsnit	87
Kortbilag 7C - Beplantning, udsnit	88
Kortbilag 7D - Beplantning, udsnit	89
Kortbilag 8 - Østerhus/Sønderhus.....	90

Kortbilag 9 - Vesterhus/Bygning 21	91
Kortbilag 10 - Parcelgårdsvej 2.....	92
Kortbilag 10 - Parcelgårdsvej 2.....	92
Kortbilag 11 - Sct. Hans Have	93
Kortbilag 12 - Principper for udstykning	94

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 lokalplanafgrænsning
© Kortstyrelsen



Fig.4. Sankt Hans Vest hospitalsanlæg er bygget over en periode på over 200 år af forskellige arkitekter. Kurhuset (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 Kurhuset. 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 m² 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 landskabsfredning, 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 afskærmes 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



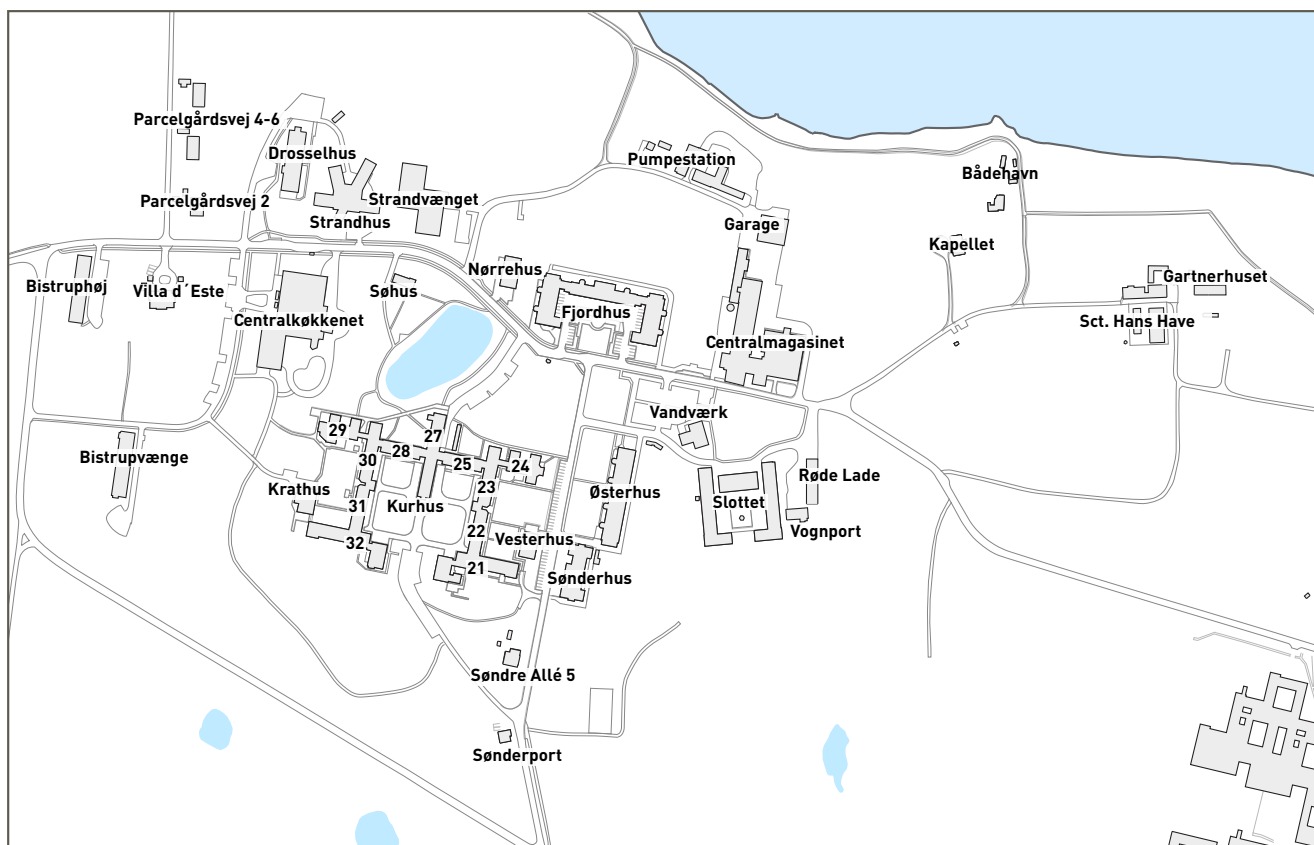


Fig. 11. Eksisterende forhold med bygningsnavne
© SDFE, Roskilde Kommune

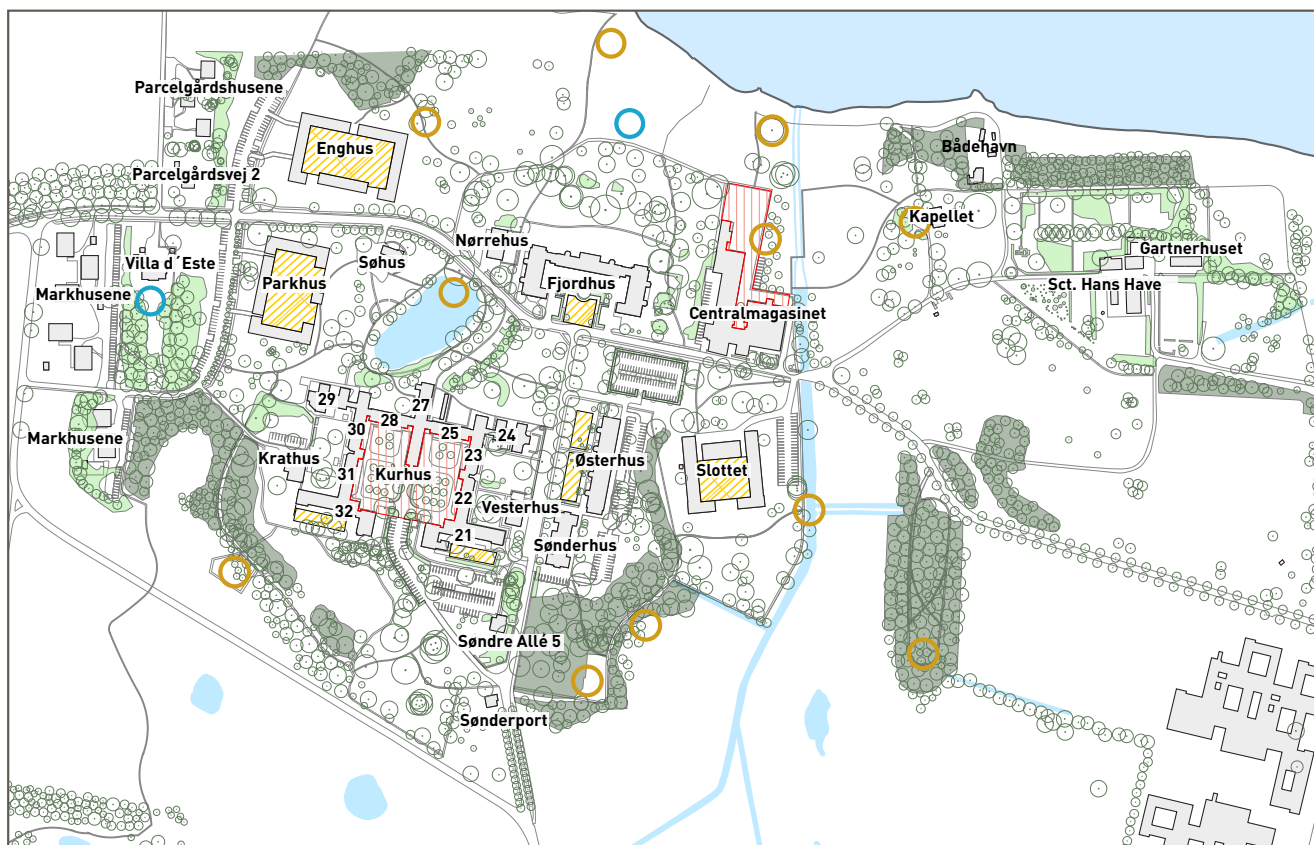
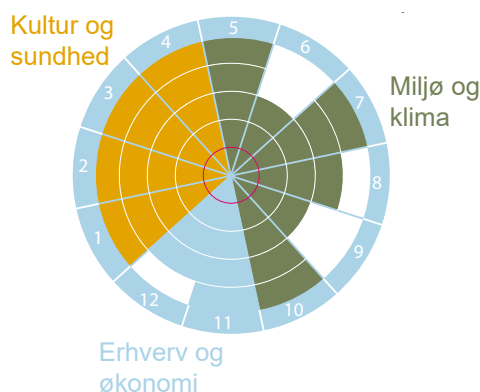
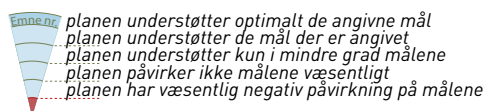


Fig. 12. Fremtidige forhold med nye bygningsnavne (Skitse)
© SDFE, Roskilde Kommune



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
NATURLANDSKABETBEVAR OG
TRANSFORMER
BYGNINGSANLÆGGETSTYRK
PARKLANDSKABETSKAB 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, Parcelgårdsvej 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 byliv.

- 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 Gedebæksrenden 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.

ZONESTATUS

2.2 Hovedparten af lokalplanområdet ligger i landzone (delområde A og C), den resterende del ligger i byzone. Der ændres ikke på disse forhold med denne lokalplan.

DELOMRÅDER

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder; A, B, C, D, E og F, der hver især er opdelt i underområder, som vist på kortbilag 4 og figur 14.

§3 ANVENDELSE

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Det vigtigste formål med lokalplanen for Sankt Hans er, at området omdannes fra hospital til et attraktivt blandet byområde, som sikrer mangfoldighed og nye former for byliv. Det gode byliv skal skabes med boliger af forskellige typer og størrelser, flere slags erhverv og offentlige formål, som det fremgår af helhedsplanen for Sankt Hans.

Lokalplan 714 åbner mulighed for en ændret anvendelse af alle bygningerne på Sankt Hans bortset fra Fjordhus. Lokalplanen er kun byggeretsgivende for en del af bebyggelsen - parklandskabet, naturlandskabet, Sønderhus, Vesterhus, Østerhus, Parcelgårdsvej 2, bygning 21 af Kurhus og Sct. Hans Have. Det betyder, at der skal

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Delområdeafgrænsning
- B** Delområde
- Byzone
- Landzone

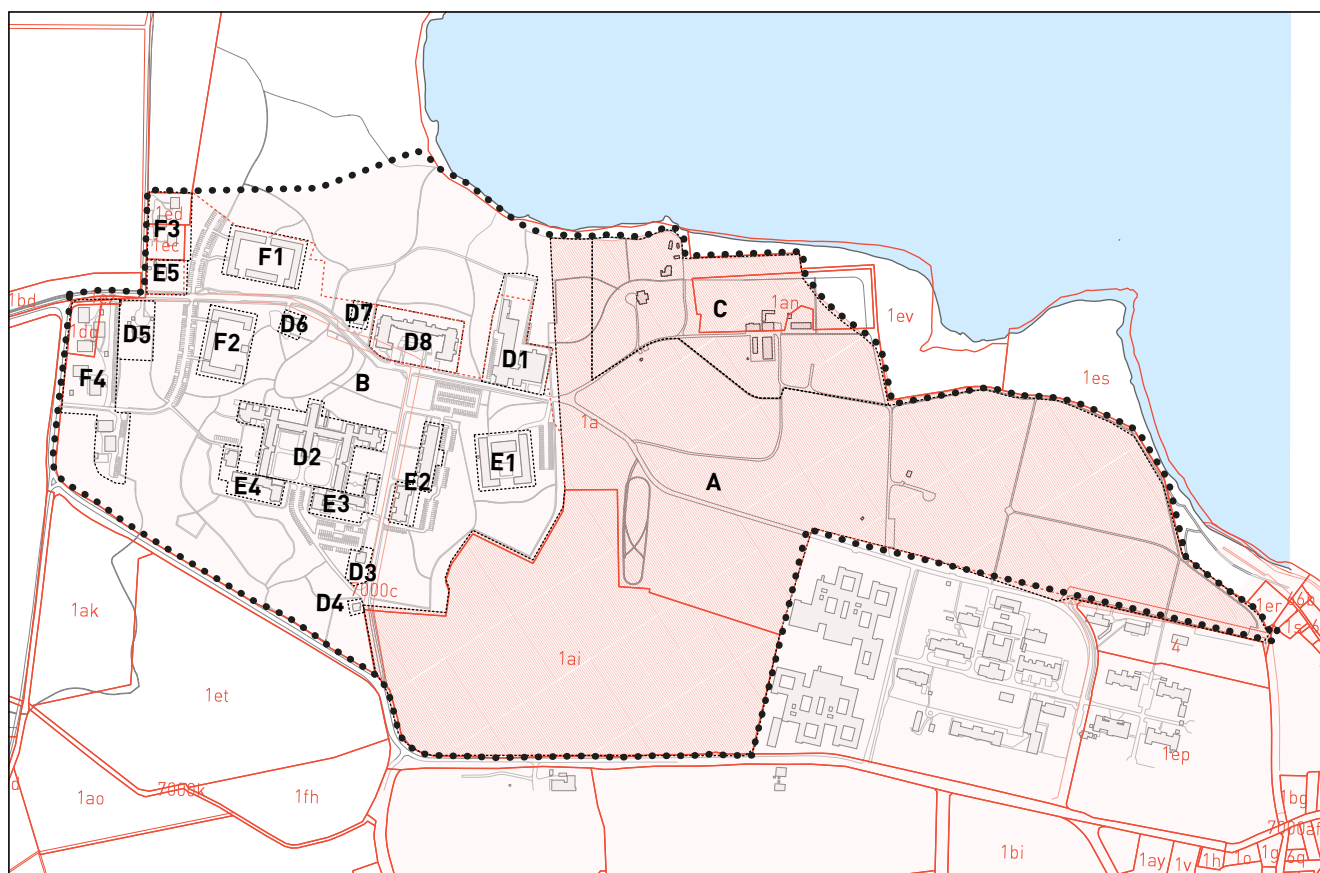


Fig.14. Lokalplanens delområde og zoneforhold © SDFE, Roskilde Kommune

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 bådeoplag til bådehavn. Ved lokalplanens udarbejdelse er 100 m² butik etableret i Søhus.

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



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

- 3.4 Der må højst etableres 200 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m².
- 3.12 Som udgangspunkt skal der være mindst 500 meter imellem butikker til områdets daglige forsyning.

DELOMRÅDERNE E OG F

- 3.13 Delområderne E og F må kun anvendelse til boliger. Alle boliger inden for lokalplanområdet skal være helårsboliger.



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 chausséen.



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

- 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 kort-bilag 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 Bistrup Vænge 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 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.



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.

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 afskærmes 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 adfærdsregulerende 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.

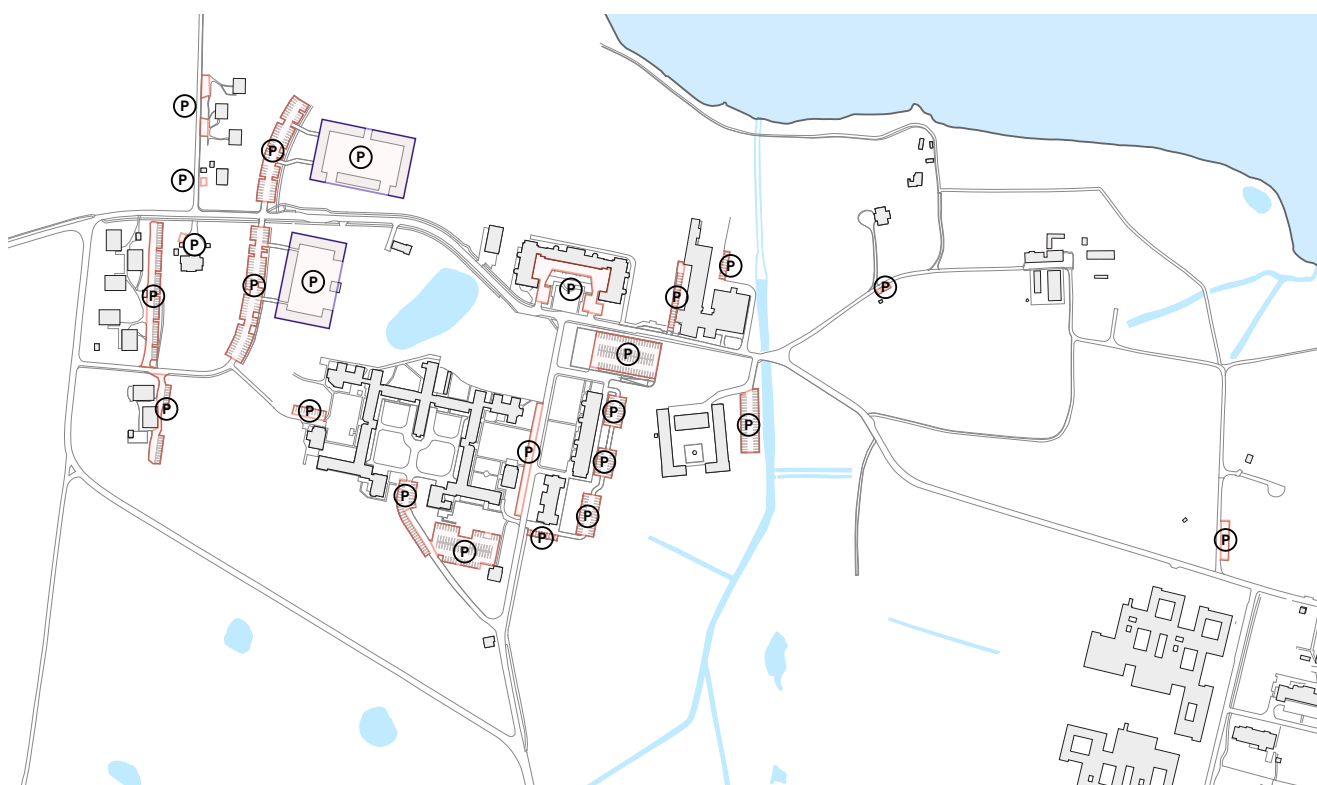
- 5.7 Den nordlige del af Sankt Hans-stien skal være udført med en belægning af asfalt eller fliser. Anlægges stien i asfalt, skal den kantes med fliser.
- 5.8 Den sydlige del af Sankt Hans-stien skal være udført med en belægning af grus eller som gangbro i træ.
- 5.9 Der anlægges stier inden for lokalplanområdet, 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 fliser.
- 5.10 Belysning af stier må kun ske i form af nedadrettet pulterbelysning.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.11 Der udlægges 890 parkeringspladser til biler inden for lokalplanområdet på terræn og i parkeringskælder. Lokalplanområdets parkeringspladser skal være en fælles, tilgængelig resurse for alle beboere, brugere og besøgende på Sankt Hans.
- 5.12 Inden for delområde D8 skal der være anlagt 28 parkeringspladser.
- 5.13 Inden for delområde E5 skal der anlægges to parkeringspladser. Disse parkeringspladser indgår ikke den fælles resurse på 890 parkeringspladser men er forbeholdt delområdets beboere.

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.



- 5.14 Der må ikke etableres garager eller carporte inden for lokalplanområdet.

Placering af parkeringspladser

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

Belægning på parkeringsplads

- 5.17 Parkering i delområde B skal anlægges med forskellig belægning på henholdsvis kørebane og parkeringspladser. Kørebane skal anlægges i asfalt og parkeringspladser skal anlægges i OB-belægning, fliser i beton, granit, græsarmering eller stengrus. Regnvandsrender skal anlægges i granit.
- 5.18 Parkering i delområde A og C skal anlægges i grus eller græsarmering.

Infrastruktur til elbiler

- 5.19 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

- 5.20 Der skal anlægges areal til cykelparkering svarende til:
- 4 parkeringspladser per bolig.
 - 2 parkeringspladser per ungdomsbolig.
 - 1 parkeringsplads per 100 m² etageareal erhverv.
 - 1 parkeringsplads per 50 m² 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.
- 5.21 Der skal etableres en parkeringsplads til ladcykel per 10 parkeringspladser til almindelige cykler.

Placering af cykelparkering

- 5.22 Cykelparkeringspladser skal etableres inden for de enkelte delområde og tæt på delområdets bebyggelse.
- 5.23 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.



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

Indretning af cykelparkering

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

Mobilitetsknudepunkt

- 5.25 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 m² etageareal - heraf 19.500 m² etageareal ny bebyggelse. Ved lokalplanens udarbejdelse er der ca. 62.000 m² etageareal eksisterende bebyggelse inden for området.

Lokalplanen udlægger omkring halvdelen af de 63.500 m² etageareal - herunder de 19.500 m² 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 m² etageareal vil der være 5.500 m² kældre og lofter, som reelt ikke kan udnyttes. Derfor er 58.000 m² 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. Delområde 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 byggefeltet, 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 retningslinjer 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 udnytte 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 m² 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.

Signaturforklaring

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

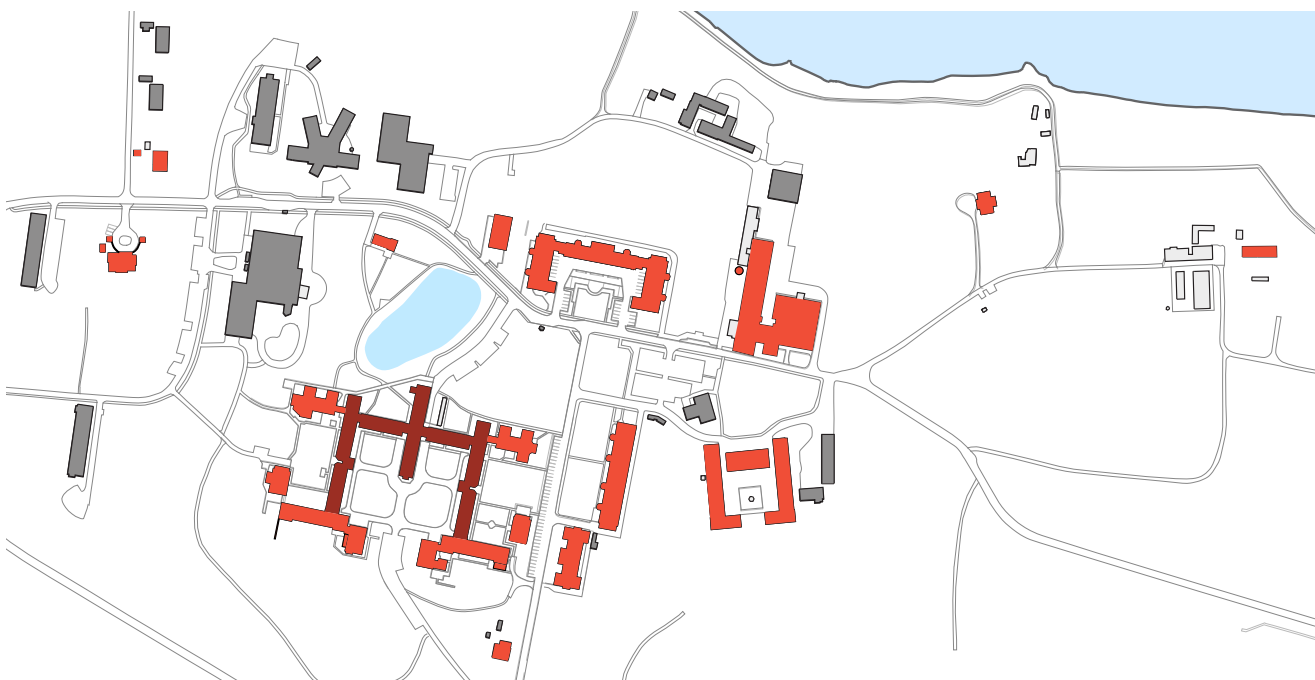


Fig.25. Figuren viser bebyggelse som er fredet og bevaringsværdigt. Derudover viser den bebyggelse som forventes nedrevet. © Roskilde Kommune



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



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

- 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 indhegninger og åbne overdækninger med en maksimal størrelse på 50 m² etageareal og sekundær bebyggelse til tekniske eller rekreative formål med en maksimal størrelse på 20 m² 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 m² 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 m². 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 m² med en højde på højst 3 meter.
- 6.14 Inden for byggefelt 4 må der opføres ét skur på højst 10 m² med en højde på højst 3 meter.
- 6.15 Inden for byggefelt 5 må der opføres et orangeri på højst 35 m² med en højde på højst 4 meter.
- 6.16 Inden for byggefelt 6 må det eksisterende drivhus/pergola på højst 80 m² med en højde på højst 3 meter bevares.

- 6.17 Inden for byggefelt 7 må det opføres drivhus/ pergola på højst 70 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 områdets fælles, arkitektoniske principper, må rives ned. Dele af den nyere bebyggelse - særligt i Sct. Hans Have - forudsættes bevaret af kulturhistoriske 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

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



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.

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

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 sålbænkke skal fastholdes i naturskifer. Tagrender og nedløbsrør skal være udført i zink.

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 tilladelse.

OVERORDNEDE BESTEMMELSER FOR BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

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.

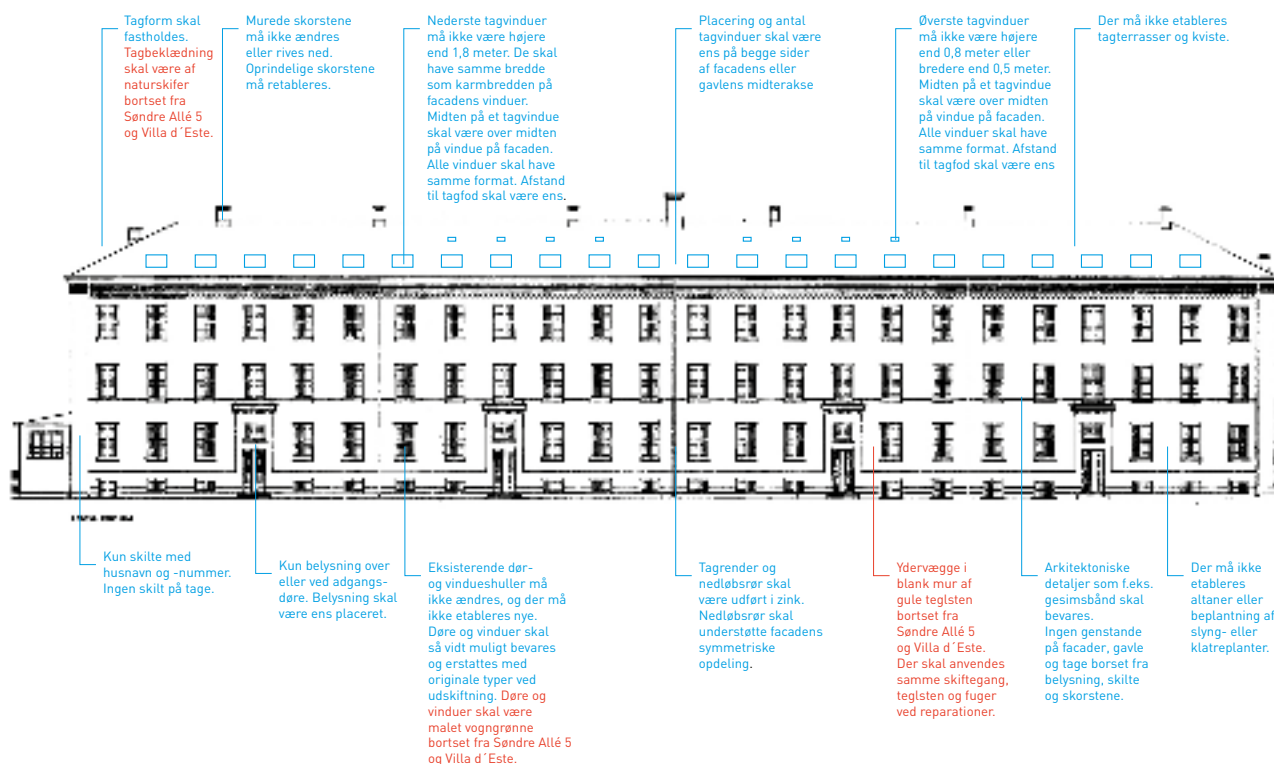




Fig.32. Bygningsdetaljer som døre og vinduer spiller en særlig rolle for helhedsindtrykket på Sankt Hans. Det skyldes dørenes fine profileringer og vinduernes elegante, lette udtryk. Det er vigtigt at bevare området korskpostvinduer med tynde stålsprosser. Ny termovinduer vil give et helt andet udtryk, 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.

- 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, 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 adgangs-døre. Belysningen på den enkelte bygning skal være ens og placeret på samme måde. Al belysning skal være ned-adrettet. 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. Skiltens størrelse og placering skal godkendes af Byrådet.
- 7.8 Oprindelige murede skorstene må ikke ændres eller ned-rives. 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 beva-res. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer være udført som korspostvinduer 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.
- 7.14 Tagvinduer skal placeres med respekt for bygningens sym-metri. 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 fa-cadens/gavlens vinduer. Øverste række af vinduer må have

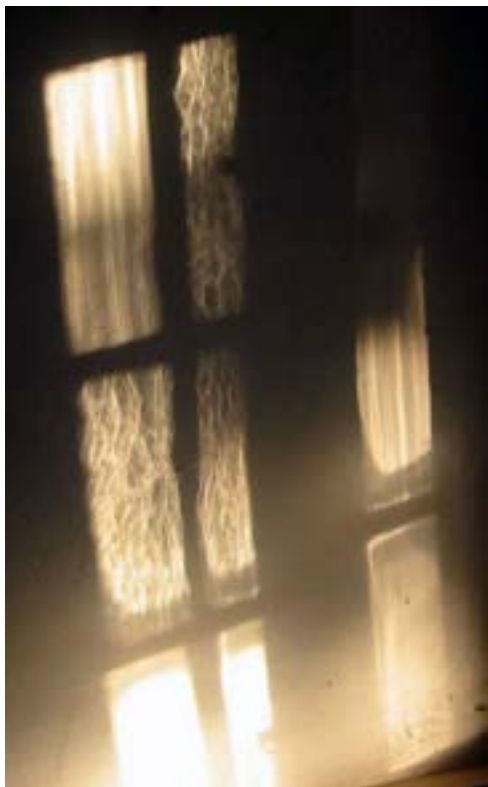


Fig.33. Ved udskiftning af ruder er typen af rudeglas værd at overveje. Glastypeen har betydning indefra, fordi typerne bryder lyset på hver sin måde. Vinduesglasset har også betydning for oplevelsen udefra, fordi glastyperne reflekterer omgivelserne forskelligt. Derfor giver det mening at bruge traditionelle 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 falsede samlinger og knæk (bajonetknæk). Rendejern bør udføres med vulst.

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 vogngørn - også kaldet portgrøn, hollandsk grøn og københavnergrøn - der har været en populær farve til bl.a. træværk siden starten af 1700-tallet. Vogngørn 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, røddokker og guldokker 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 (røddokker), S 3060-Y20R (guldokker) og S 1030-Y20R (lys guldokker).



Fig.37. Eksempler på vogngørn, sort, røddokker og guldokker.

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 vogngørn. Døre og vinduer på Søndre Port (delområde D4) og Villa d'Este (delområde D5) må dog også være malet hvide.
- 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.

Fig.38. Det er vigtigt at fastholde bygningsdetaljerne, så nyt passer til gammelt. Det gælder skiftegangen - også kaldet forbandet - 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.

SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR SØNDERHUS

- 7.23 Sydfacade's 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 sydfacade's glastilbygning, må der - for at opretholde symmetri og balance - samtidig etableres franske altaner i facade's 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 niches på Østerhus' vestfacade.

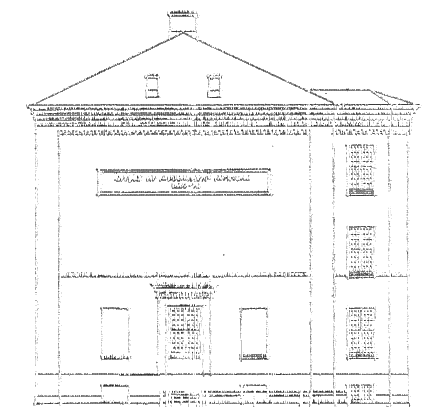


Fig.45. Der må etableres vinduer i de murede vinduesnicher på Østerhus' nordgavl.

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.

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.

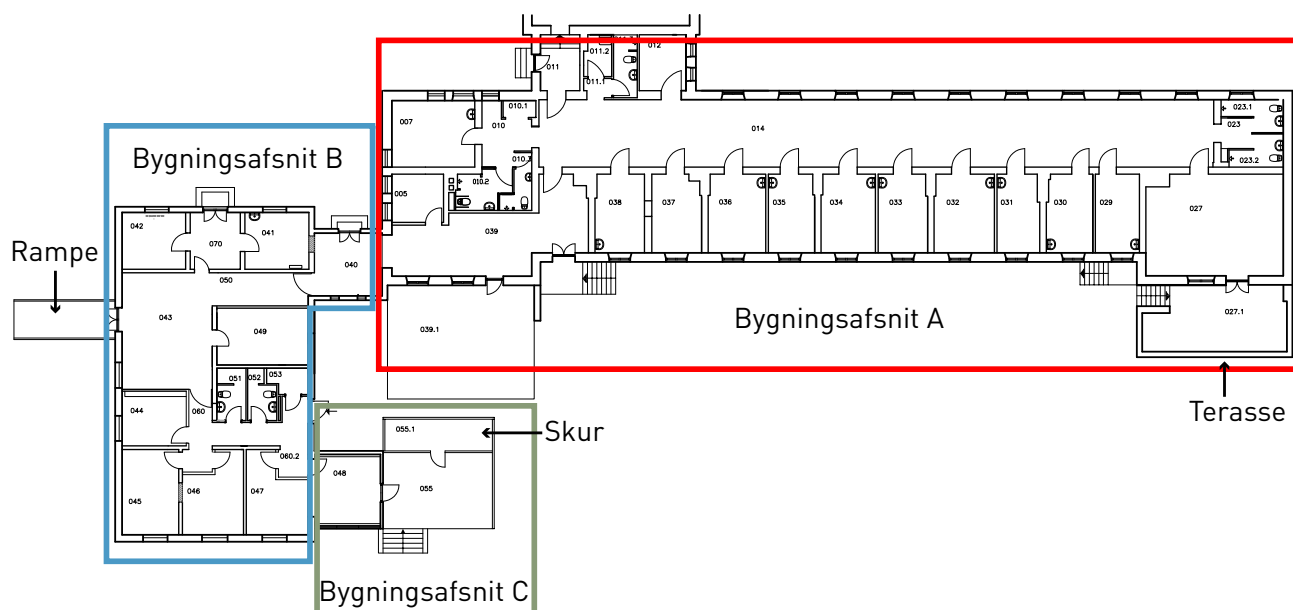
7.35 I bygningsafsnit C må skuret, som er vist på figur 48, fjernes. Fjernes skuret, skal der etableres en ny væg med perlestaf eller værn. Væggen skal være malet hvid. Perlestaf eller værn skal være malet rødokker.

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 kort-bilag 2, må ikke fjernes.

7.38 Rampen i bygningsafsnit B må gerne rives ned.

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





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.50. 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.

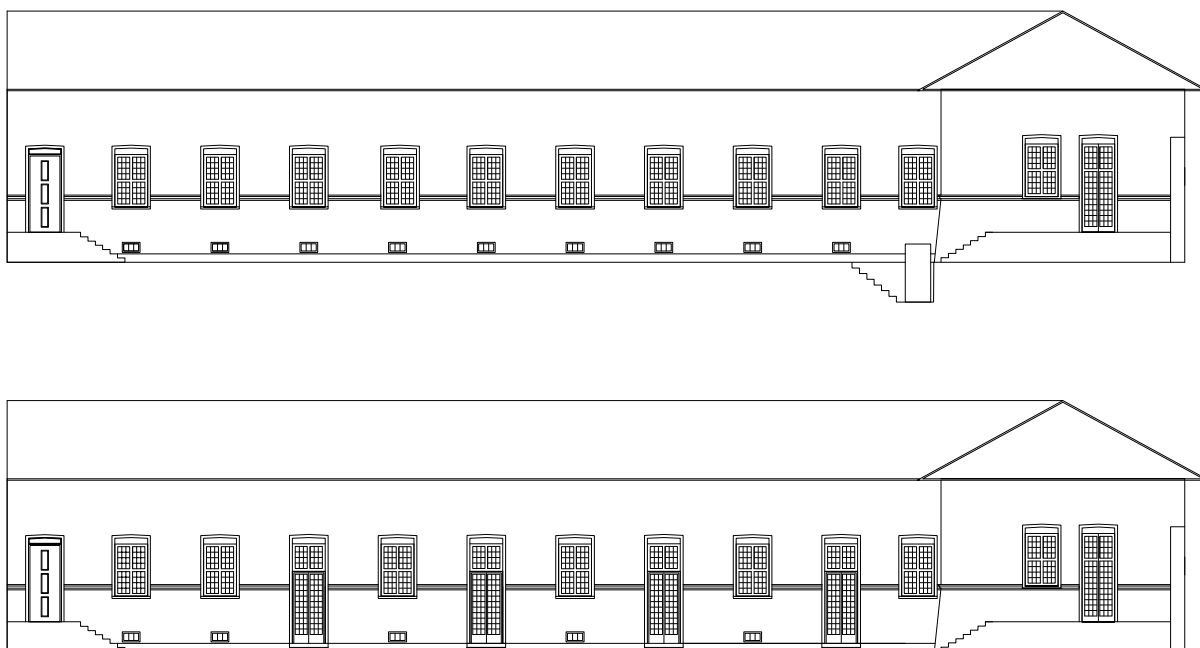




Fig.51. Billede af Gartnerhuset samt facadetegninger af nord- og sydfacade på Gartnerhuset.



Fig.52. Der må ikke etableres tagvinduer på kapellet. Til gengæld må den rustne udluftningshætte gerne fjernes.

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 adgangsdøren.
- 7.46 Der må ikke etableres sålbænke.

SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR KAPELLET

- 7.47 Der må ikke etableres tagvinduer. Ventilationshætten på tagryggen må fjernes.



Fig.53. 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

- 7.48 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.
- 7.49 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 sort-malet eller sortbejdset træ.
- 7.50 Inden for byggefelterne 3, 5, 6 og 7 skal drivhuse/orangeri være opført i træ/metal og transparent glas/plast.
- 7.51 Inden for byggefelterne 8 og 9 skal overdækninger udføres med konstruktioner i træ.
- 7.52 Inden for byggefelt 10 skal dropletten/domen være udført med en konstruktion i træ/metal og en transparent beklædning af glas/plast.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

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

Fig.54. 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 lokaplaner 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.55. Dronefoto af delområde C med Sct. Hans Have.





Fig.56. 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 eller taks. 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 landskabsfredning 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.57. Eksempel på bevaringsværdig beplantning.



Fig.58. 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 kroneudhængen.
- 8.3 Inden for delområderne D8, E2, E3 og E5 skal karakteristisk parkbeplantning, 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.59. 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.60. 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 m² inden for den enkeltet 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 Bistrup Vænge, 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 eller taks. Indenfor delområde C må der også anvendes hække som består af plantearter, som i forvejen findes i delområdet som f.eks. thuja, tjørn 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.

TERRÆNREGULERING

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



Fig.61. Langs Søndre Allé er der en støttemur i kampesten som optager terrænet mellem parken og vejen.



Fig.62. Eksempler på sideplinte i tegl. © Roskilde Kommune

terrænregulering i forbindelse med trafik anlæg - herunder parkering - tekniske anlæg og rekreative anlæg - herunder jordvold omkring parkeringspladsen øst for Slottet som sikring mod oversvømmelse.

8.20 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.

8.21 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

8.22 Al belysning på ubebyggede arealer skal være nedadrettet.

8.23 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.

8.24 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.

8.25 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

8.26 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

8.27 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.

8.28 Inden for delområde E2 skal faste belægninger til brandredning udføres i brosten i nordisk granit. Brostensbelægninger må udføres som græsarmering. De faste belægnings placering er vist på kortbilag 8.



Fig. 63. Belægninger på pladser og nedslagspunkter kan have forskellige karakterer og udføres i varierede materialer.

- 8.29 Inden for delområde E5 må befæstelsesgraden ikke overstige 30 %.
- 8.30 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

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

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

Fig. 64. 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.

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 spildevandstillægget.

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.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 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

- 11.1 Bestemmelser vedrørende ibrugtagningstilladelse gælder kun bebyggelse i delområderne C, E2, E3 og E5.

NEDRIVNING

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

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 11.3 Bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles affaldsopbevaring er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 6, 7 og 9 og Roskilde Kommunes affaldsregulativ.
- 11.4 Bebyggelse må ikke tages i brug, før cykelparkeringspladser er etableret i det omfang og placering, som er beskrevet i lokalplanens § 5.
- 11.5 Bebyggelse må ikke tages i brug, før ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med kravene i lokalplanens § 8.

FORSYNING

- 11.6 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen 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.

§14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 30. marts 2022.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

Indledning og baggrund

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 festivaller 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 borningsnære 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. 65. 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. 66. Visualisering set fra Parcelgårdsvej (øverst 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.67. 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.68. 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 genopretningen af Gede-bæksrenden, der afføder større sammenhængende og åbne naturområder, 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 m² etageareal ny bebyggelse i Sct. Hans Have. Den enkelte bygning må ikke være større end 80 m². 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.



Fig. 69. Visualisering set fra Bistrup Allé og mod vest (øverste 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. 70. Zoom af samme visualisering, som er vist på figur 71. Her anes toppen af Parkhus tydeligere.
© Roskilde Kommune og Cowi.



Som udgangspunkt er nybyggeri uønsket i det bevaringsværdige landskab. Planforslagene åbner derfor kun mulighed for at opføre 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 landskabsfredning, 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 strande, 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. Lokalplanen vurderes ikke at forhindre opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for padder og flagermus. I miljørapporten fremgår det mere specifikt for flagermus, at der både inden for lokalplanområdet - lokalplan 714 - og i nærområdet findes andre habitater, som vurderes at være lige så egnede eller mere egnede for flager-

mus som yngle- og rastelokaliteter end den bebyggelse og beplantning, der potentielt fjernes.

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 m², 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 m² og det bevaringsværdige Centralmagasin, der er tidligere vaskeri og varmecentral på samlet 4.400 m². 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 m² 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 udnyt-

telse 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 m² 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 m² pr. medarbejder eller besøgende vil der for de samlede 4.400 m² 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.

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

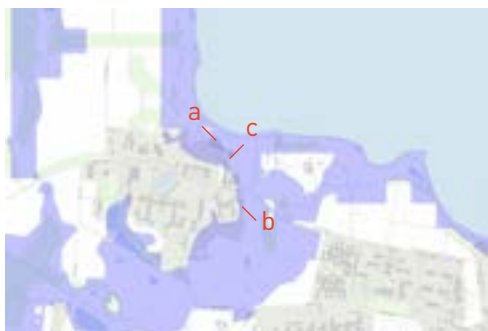


Fig.71. Kommuneplanens kort over arealer med oversvømmelsesrisiko. Materielgård er vist med a, Centralmagasinet med c og Røde Lade med b.

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 samlende parkanlæg bevares med sin nuværende karakter. Der åbnes mulighed for, at eksisterende bygninger uden særlig kulturhistorisk værdi erstattes med nye bebyggelse, 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 indsigtskiler 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 rækkefølgebestemmelser.

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 hovedsaligt 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 m² etageareal butik. Heraf må de 1.800 m² udnyttes inden for delområde D og de resterende 200 m² 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 om-

rådets 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 m².

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 inden for rammeområderne.

LANDSKAB OG GEOLOGI

Lokalplanområdet ligger inden for Nationalpark Skjoldungernes Land. Dele af området er omfattet af en landskabsfredning 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 landskabsfredningen, 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 kvalitetene 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 forbeholdes jordbrugsmæssige formål.

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

NATURBESKYTTelsesOMRÅDER OG LAVBUNDSAREALER

En del af lokalplanområdet er udpeget som naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen. Udpegningen af naturbeskyttelsesområder og potentielle naturbeskyttelsesområder er Roskilde Kommunes bidrag til Grønt Danmarkskort. En del er udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde. Både eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder lapper over landskabsfredningen 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.

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 parkering 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 debiler 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. børnecykler og ladcykler.

TRE HOVEDPRINCIPPER FOR PARKERING

Selvom bæredygtig 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 bilparke-

ring: 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 områdets 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 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 placeret 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 m² 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 m² etageareal erhverv, én parkeringsplads per 50 m² etageareal butik eller café/restaurant, 0,25 parkeringsplads per værelse på hotel/vandrehjem og én parkeringsplads per fem normerede pladser 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

Lokalplanområdet ligger indenfor Absalonskolens skoledistrikt, det vides dog endnu ikke om der er kapacitet til den boligudbygning som lokalplanen giver mulighed for.

Derfor skal der i 2022 tages politisk stilling til, hvilke skoledistrikt Sankt Hans området skal tilhøre fremover.

FORSYNINGSPLANLÆGNING

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 Gedebækrenden. 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 Varmecentralen. 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.

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 landskabslementer 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 adgangsforhold 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 Gede-bækrendens udløb i Roskilde Fjord og om et areal syd for Bistrup Allé mellem Slottet og Varmecentralen.

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 Gede-bækrendens 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 er fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af lokalplan 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16.

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 træer 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.72. Slottet og borgbanken.



Fig.73. 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 rørmosen, som historisk set har udgjort grænsen mellem parklandskab og naturlandskab. De lave-religgende områder er tæt forbundet med det mere naturprægede område. 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.

KURHUSET 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 lavbundsområdet udenfor. Nænsomme rydninger på højdedraget på sydsiden af Kurhuset vil genskabe den relation, der er mellem bebyggelsen og lavbundsområdet, som i dag er sløret.

Nord for Kurhuset fortøner parken sig i mere landskabelige træk omkring det gamle søområde mod Bistrup Allé. Der er en tydelig topografisk sammenhæng mellem denne sø og det våde område omkring rørmosen. Ved at genskabe den visuelle og plantemæssige sammenhæng mellem de to biotoper vil Kurhusets højere-liggende parkanlæg kunne fremhæves.



Fig.74. Villa d' Este.



Fig.75. Fjordhus med have og parkanlæg.

VILLA D'ESTE OG MARKHUSENE

Vest for de eksisterende bygninger på højdedraget syd for 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

Fjordhuset 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 Fjordkilen - et område, hvor kystens naturpræg føres ind i parklandskabet. Det vil fremover være vigtigt at behandle overgangen mellem parklandskabet og naturlandskabet i et haverum, som både forholder sig til den store park og samtidig knytter sig til engområdet mod fjorden.

CENTRALMAGASINET OG FJORDKILEN

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.

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 griber ind som en Fjordkile op til Bistrup Allé.

Fig.76. Centralmagasinet og Fjordkilen.





Fig.77. Kirkegården og gartneriet.



Fig.78. Naturlandskabet

KIRKEGÅRDEN OG GARTNERIET

Området har en hel særlig kulturhistorisk tilknytning til psykiatrihistorien på Sankt Hans. Her blev de første bebyggelser opført. Beboerne 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 badebro, 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 skrån timer med overdrevskarakter. Det lysåbne naturlandskab omkring Gedeækrenden skal genskabes, og det oprindelige herregårdslandskab 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, følges 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 det grønne udtryk: 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 bevaringsværdige 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.

Markante træer og yngre bestandstræer må fældes. Selvom lokalplan 714 sikrer en nænsom omdannelse af Sankt Hans fra hospital til blandet byområde, så kan det ikke undgås, at de markante træer må fældes for at give plads 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.79. Kurhus set fra parklandskabet

GENERELT OM PLANLÆGNING

Forslag i fornyet offentlig høring

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

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 borgerservicecentre 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. 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 og 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.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udnyttelse, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

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

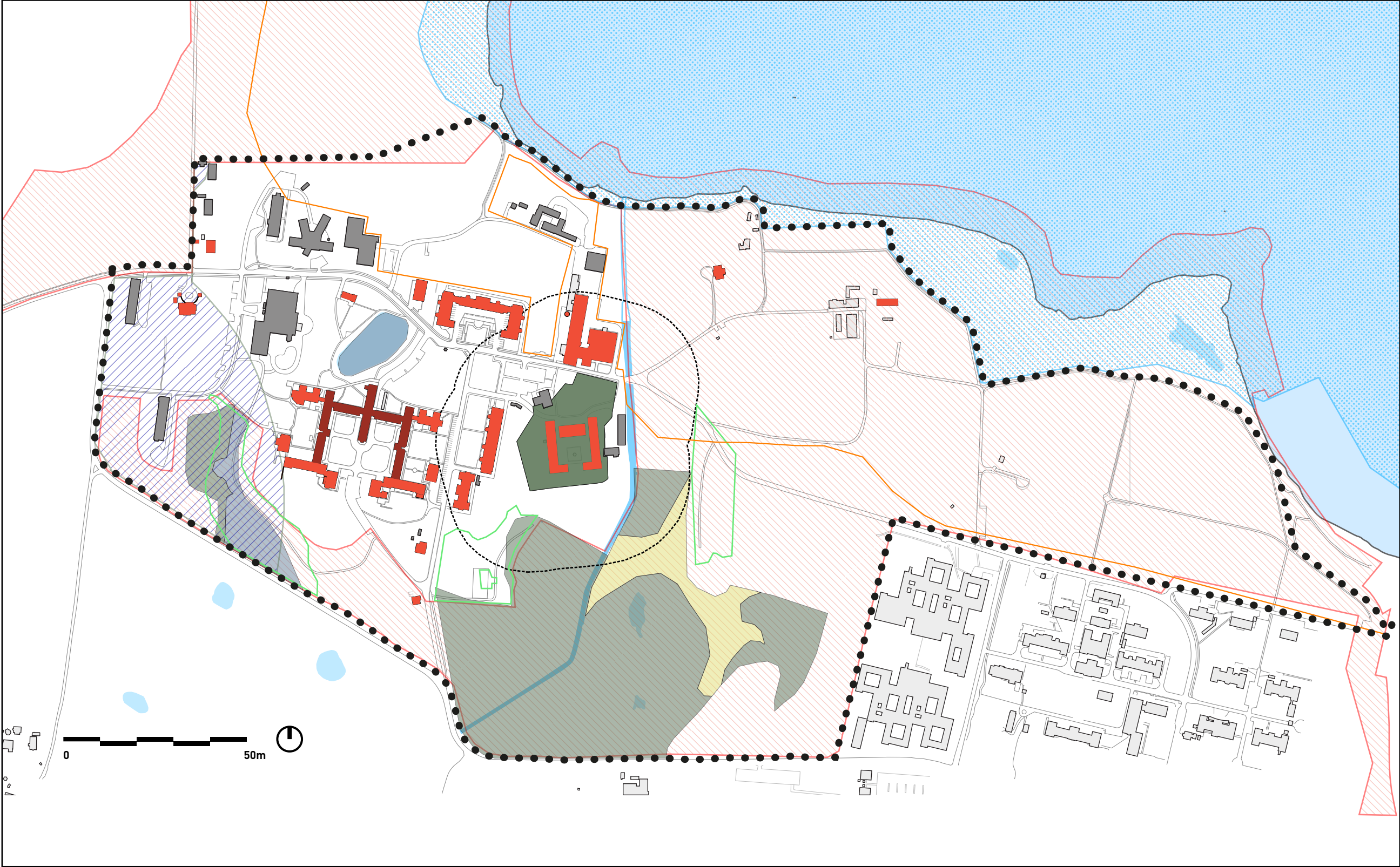
Kortbilag 12 - Udstykningsplan



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2021

Signaturforklaring

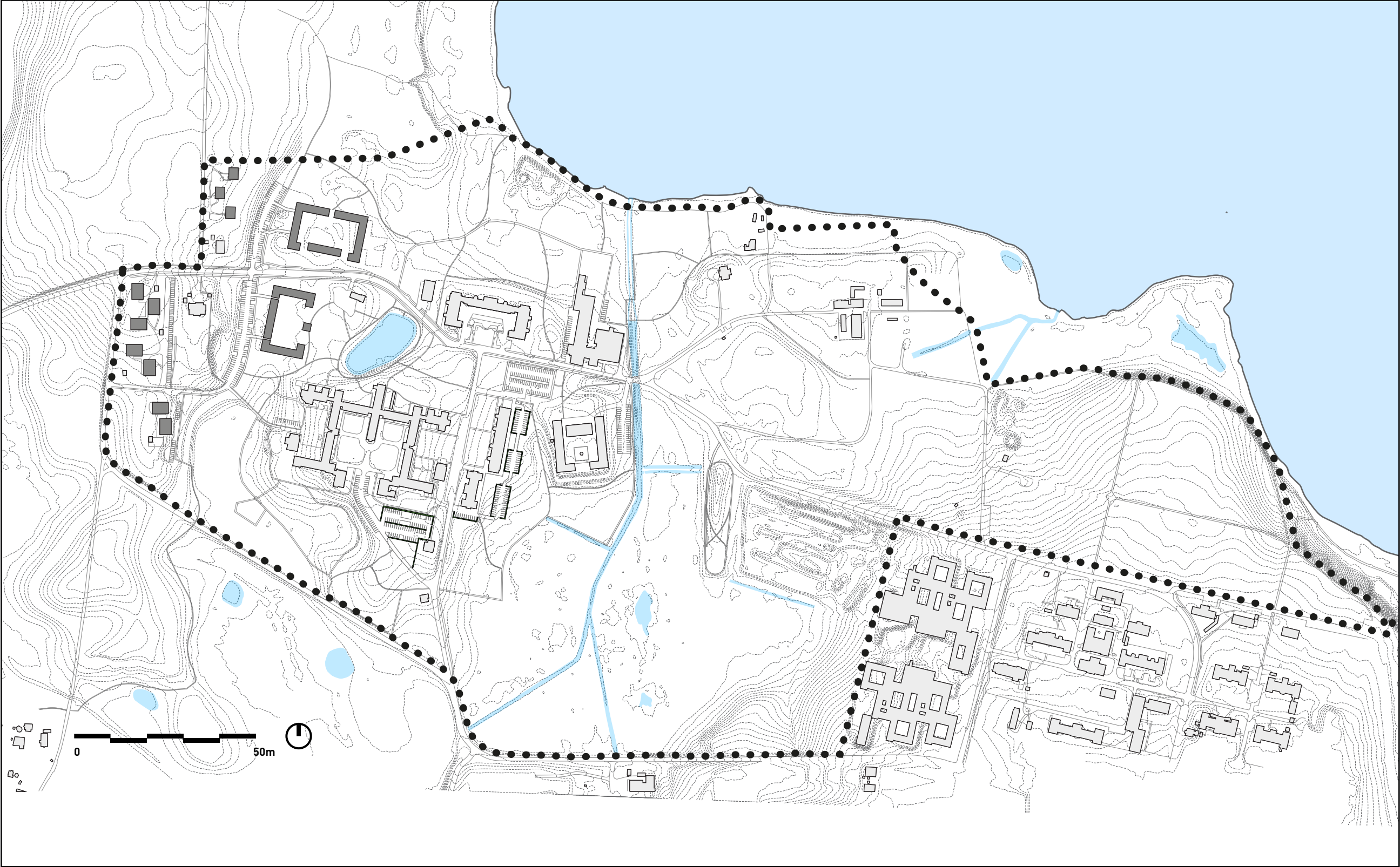
• • • Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

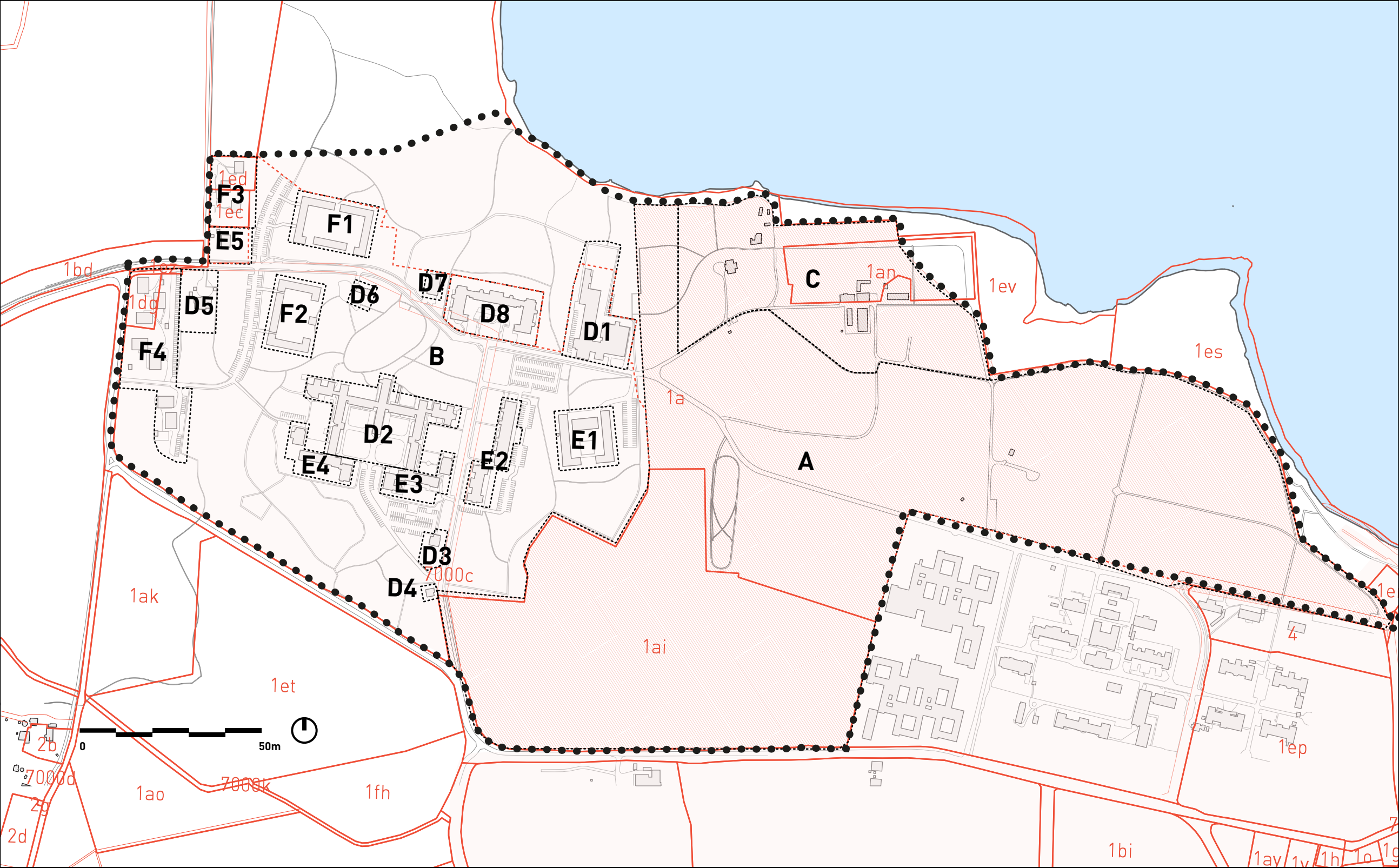
- | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrænsning | ■ Fredet bygning | ----- Fortidsminde beskyttelseslinje | ■ Natura2000 område | ■ - Mose |
| □ Veje, stier og parkering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



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

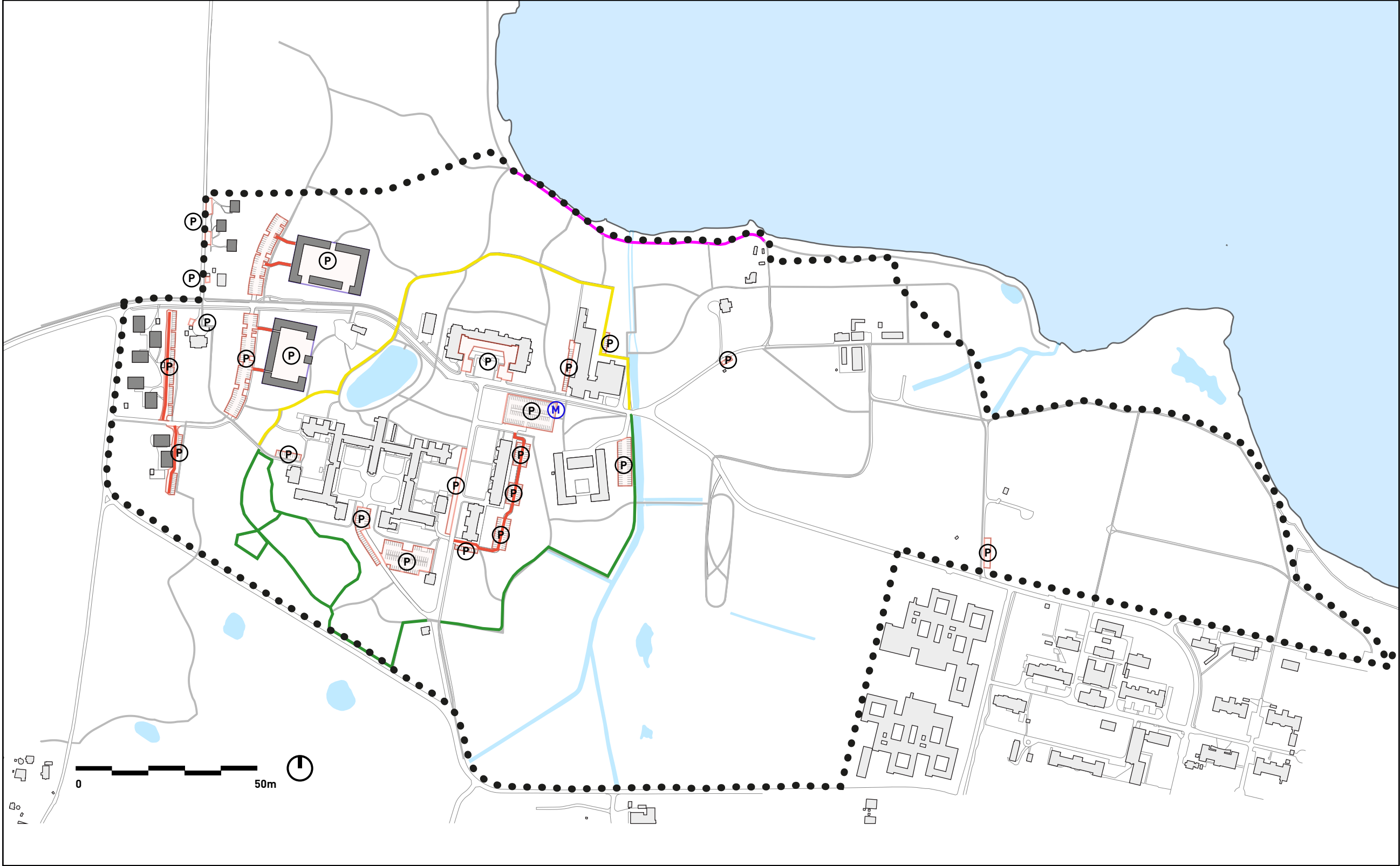
- | | | | |
|-------|--------------------------|------|------------------|
| • • • | Lokalplanafræsning | — | Højdekurver 0,5m |
| □ | Bygning | 33.5 | Koter |
| □ | Veje, stier og parkering | | |
| ■ | Nye større bygninger | | |



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

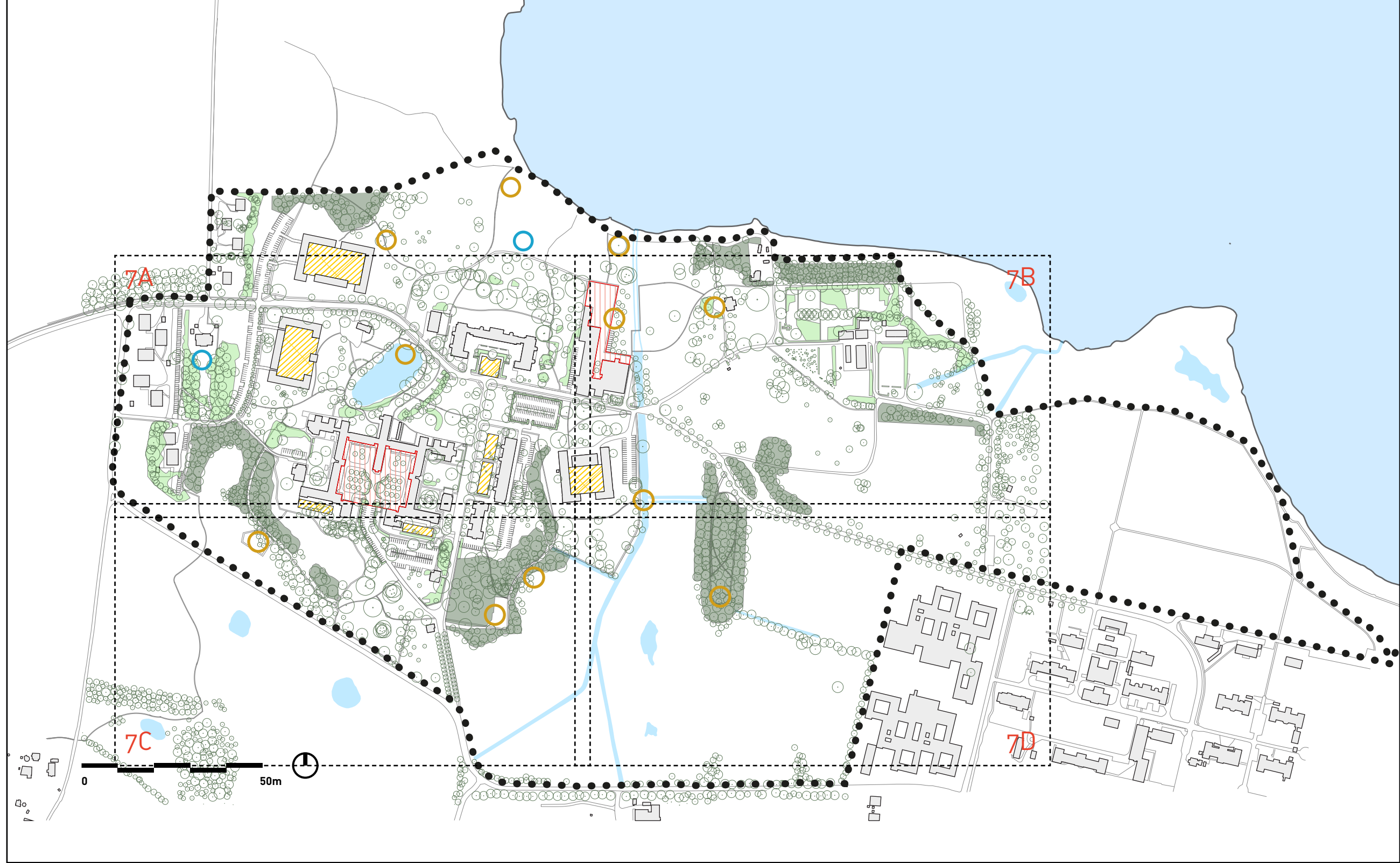
● ● ●	Lokalplanaafgræsning	—	Matrikelskel	▨	Landzone
■	Bygning	34d	Matrikelnummer		
□	Vej, stier og parkering	—	Udskilt vej		
-----	Delområdeafgræsning	—	Byzone		



KORTBILAG 5 - VEJE STIER OG PARKERING

Signaturforklaring

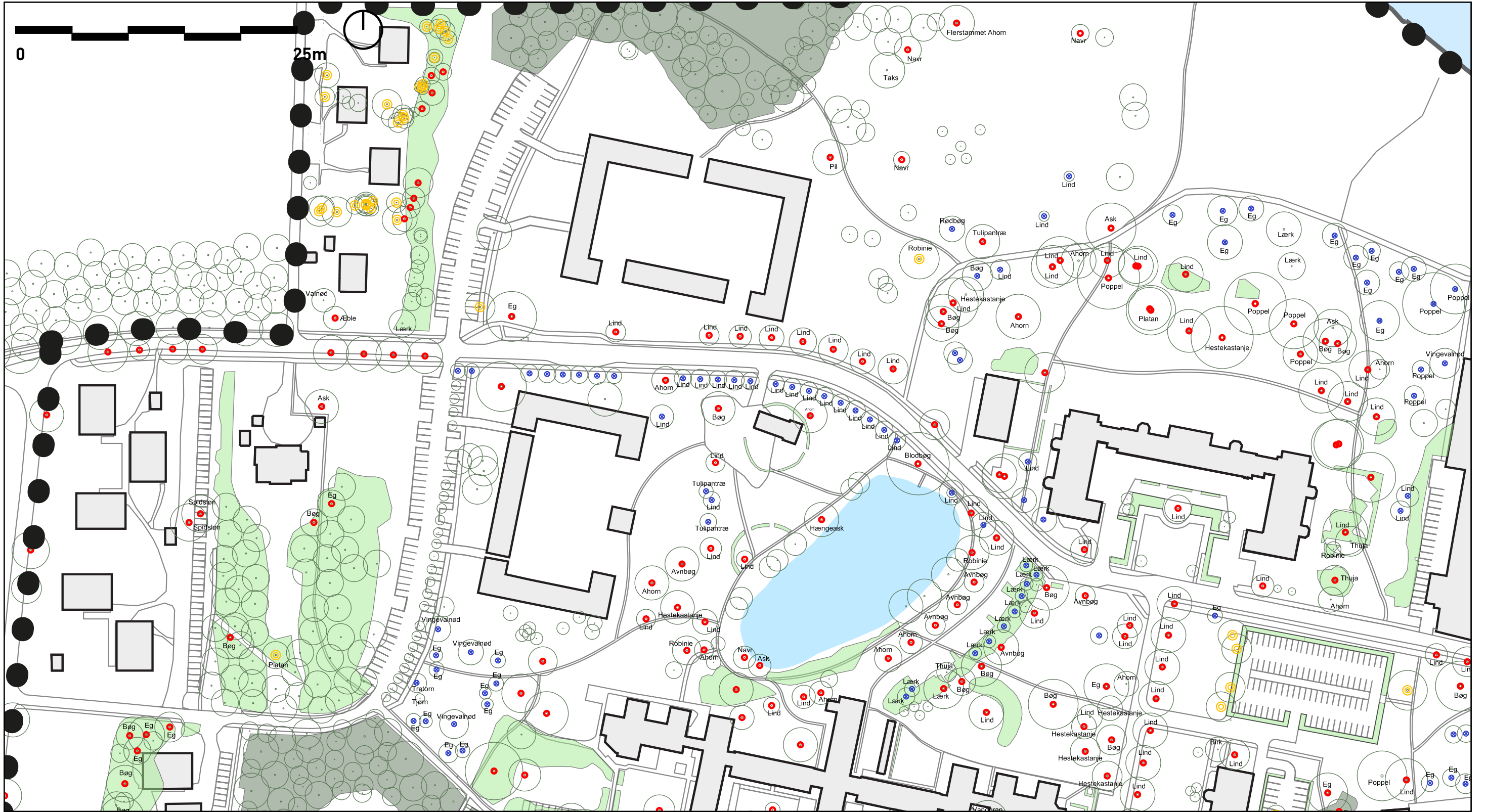
- | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| • • • Lokalplanafræsning | Bilparkering | Sankt Hans Sti (nordlig) |
| Bygning | Parkeringskælder | Øvrige stier |
| Veje | Fjordstien | Mobilitetsknudepunkt |
| Ny vejadgang | Sankt Hans Sti (sydlig) | |



KORTBILAG 6 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

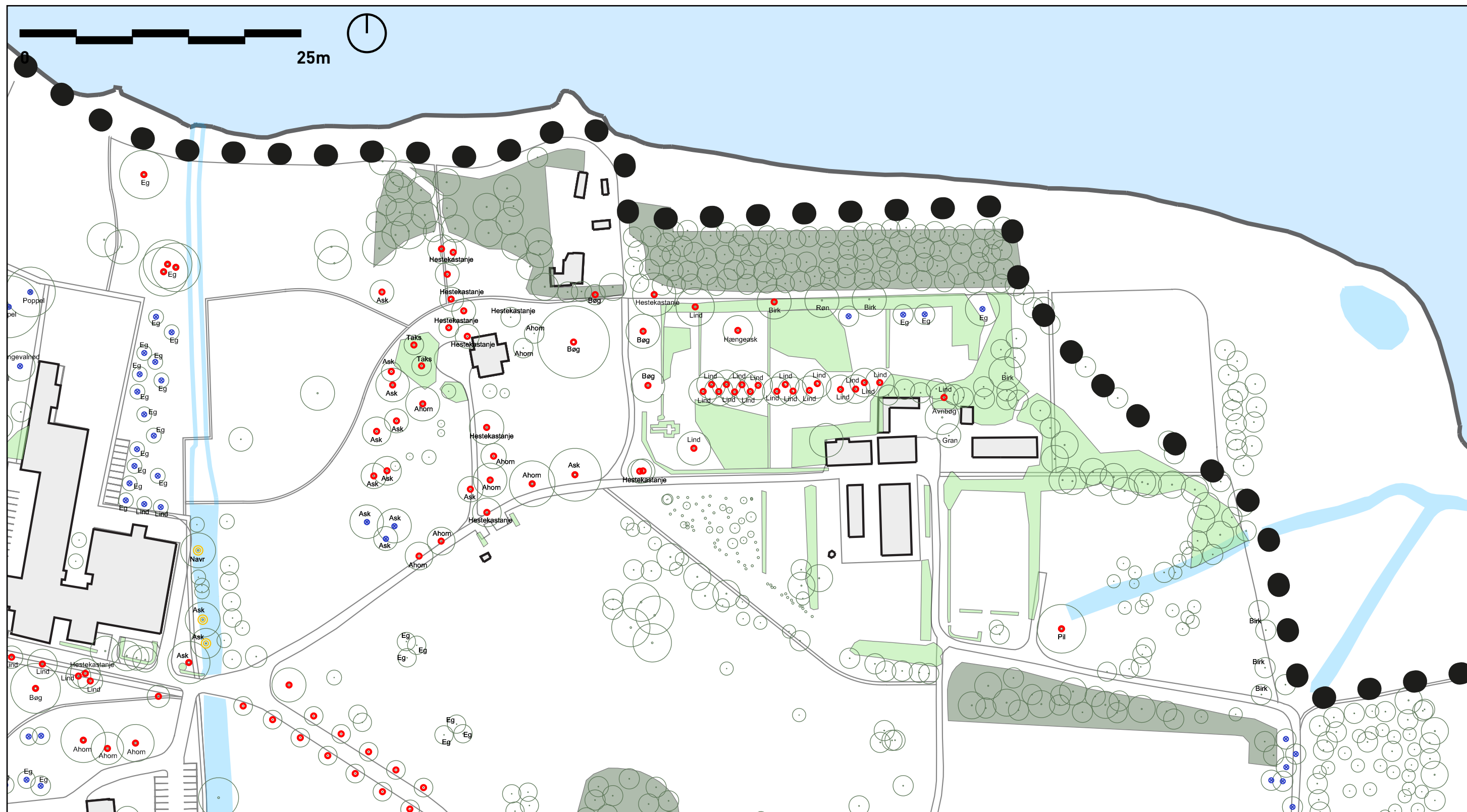
- | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafræsning | Pladser | ○ Eksisterende træ |
| Bygning | ○ Nedslagspunkter | Karakteristisk skovbeplantning |
| Vej, stier og parkering | ○ Legeplads | Karakteristisk parkbeplantning |
| Nye bygninger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



KORTBILAG 7A - BEPLANTNING, UDSNIT

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
  Eksisterende træ
  Karakteristisk skovbeplantning
-  Bygning
  Bevaringsværdigt træ
  Karakteristisk parkbeplantning
-  Veje, stier og parkering
  Yngre bestandstræ
-  Nye bygninger
  Markant træ som kan fældes



KORTBILAG 7B - BEPLANTNING, UDSNIT

Signaturforklaring

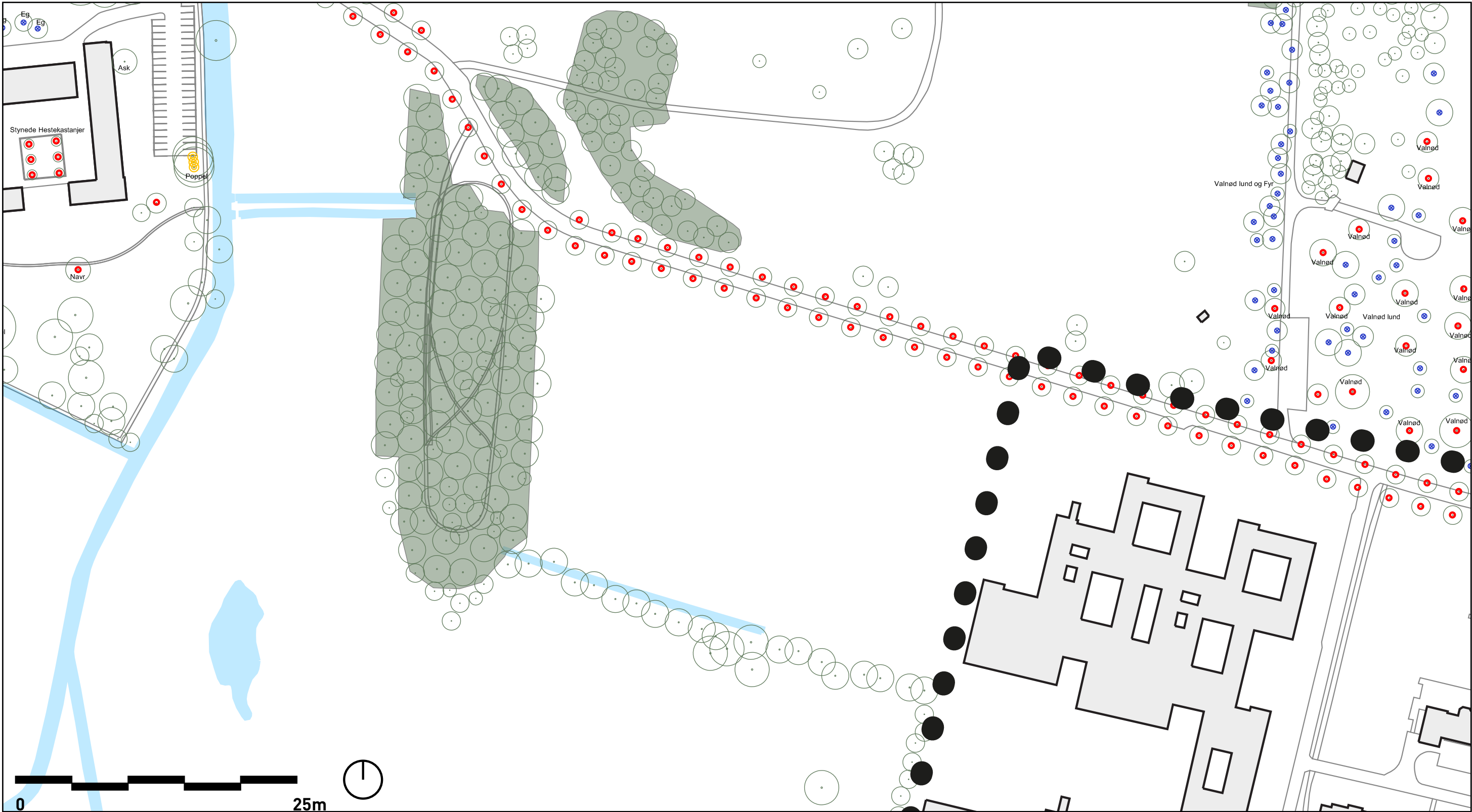
● ● ● Lokalanlæggræsning	○ Eksisterende træ	■ Karakteristisk skovbeplantning
■ Bygning	○ Bevaringsværdigt træ	■ Karakteristisk parkbeplantning
■ Veje, stier og parkering	○ Yngre bestandstræ	
■ Nye bygninger	○ Markant træ som kan fældes	



KORTBILAG 7C - BEPLANTNING, UDSNIT

Signaturforklaring

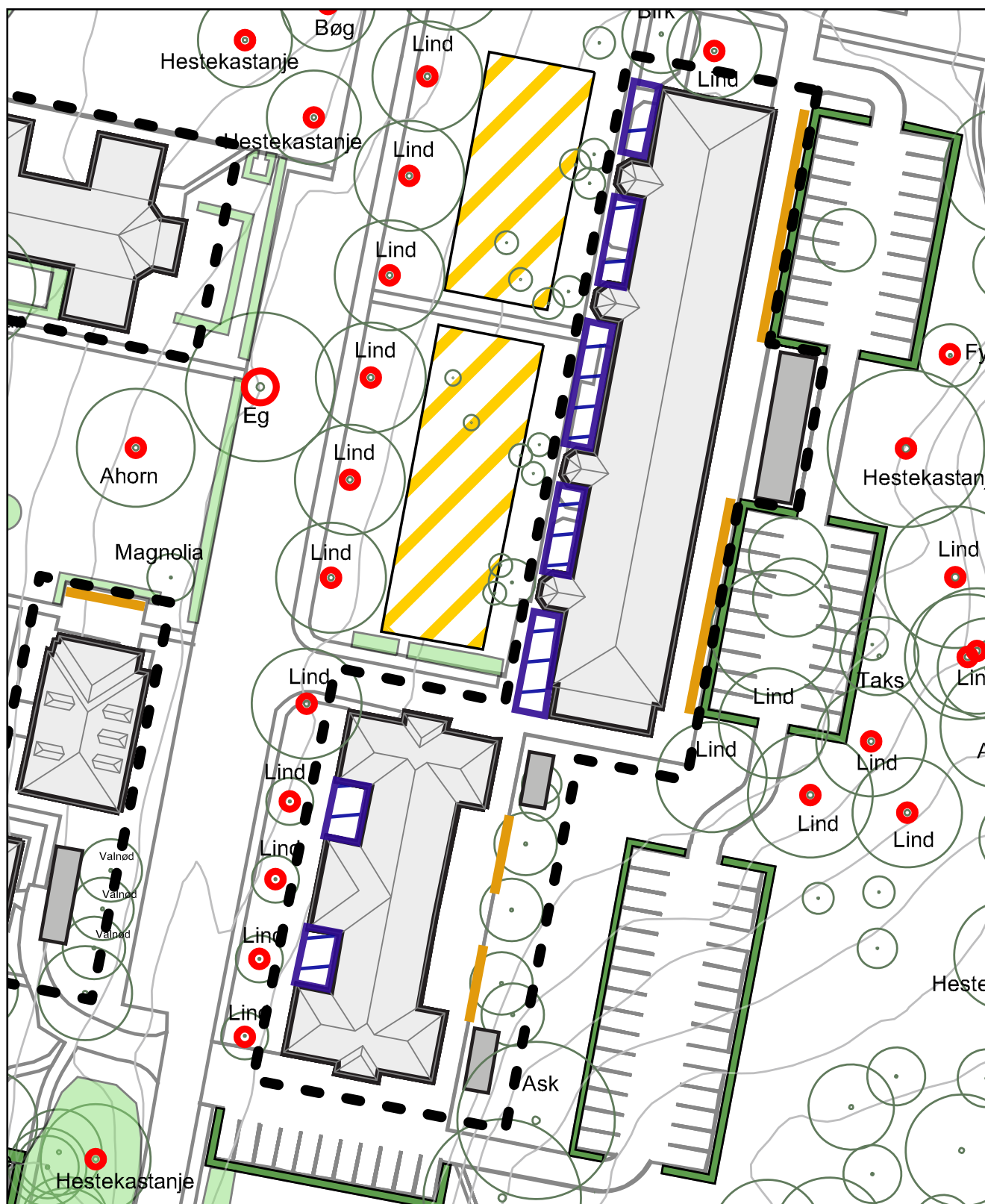
- | | | |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgræsning | ○ Eksisterende træ | ■ Karakteristisk skovbeplantning |
| ■ Bygning | ○ Bevaringsværdigt træ | ■ Karakteristisk parkbeplantning |
| ■ Veje, stier og parkering | ○ Yngre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



KORTBILAG 7D - BEPLANTNING, UDSNIT

Signaturforklaring

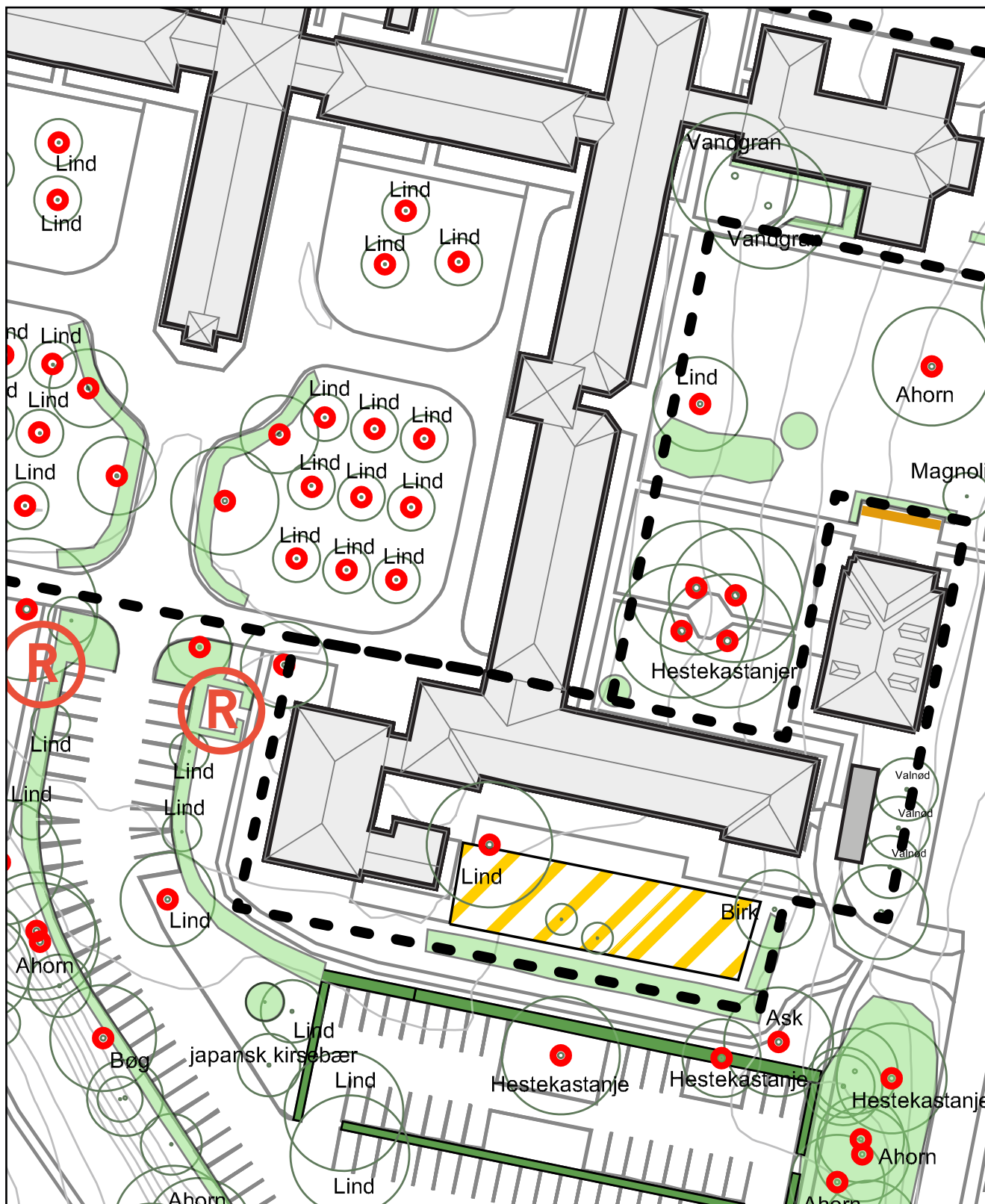
- | | | |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafræsning | ○ Eksisterende træ | ■ Karakteristisk skovbeplantning |
| ■ Bygning | ○ Bevaringsværdigt træ | ■ Karakteristisk parkbeplantning |
| ○ Veje, stier og parkering | ○ Yngre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



KORTBILAG 8 - ØSTERHUS/SØNDERHUS

Signaturforklaring

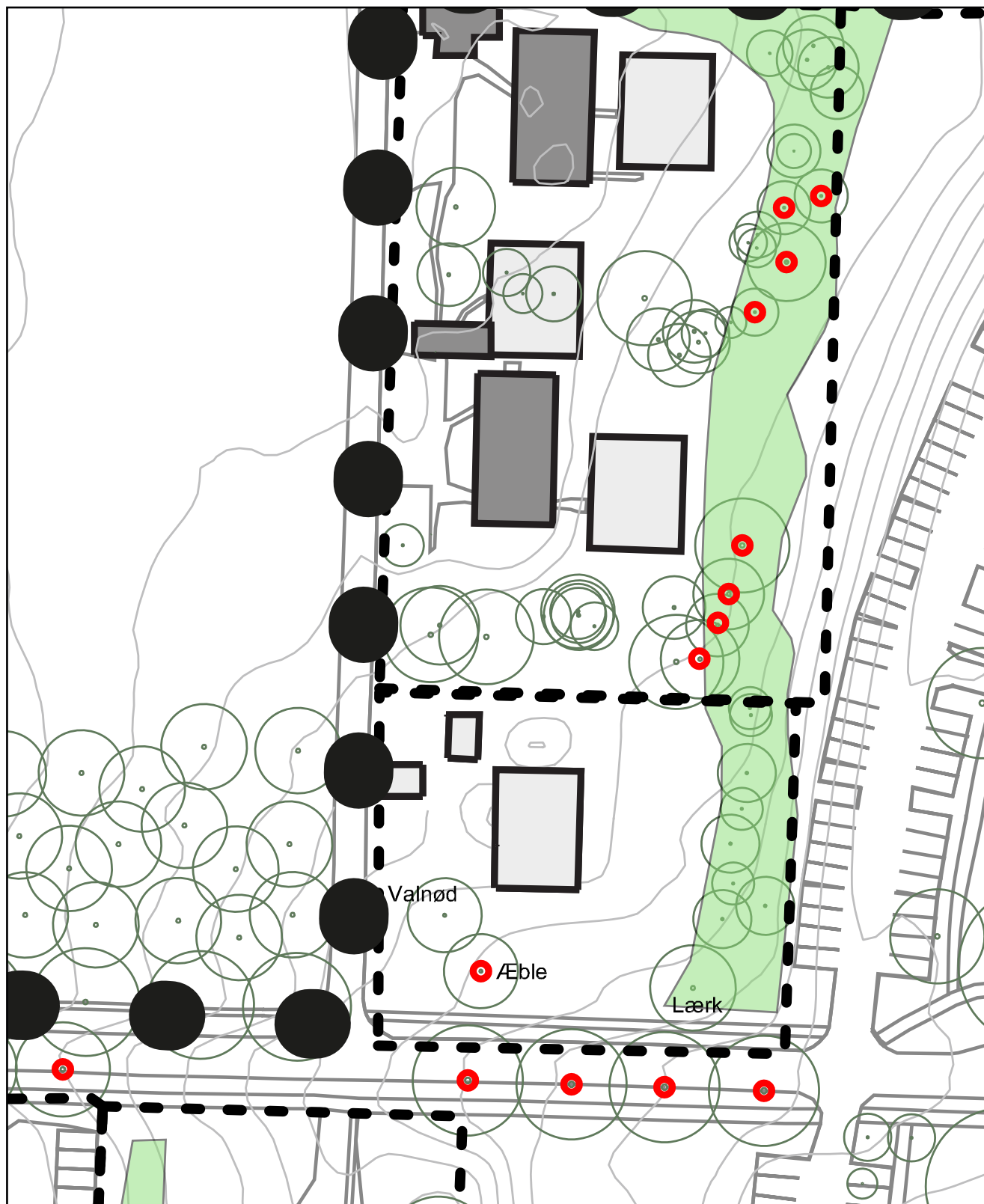
----- Delområdeafgrænsning	Byggefelt til sekundær bebyggelse	○ Eksisterende træer
Bygning	Nærhaver	● Bevaringsværdigt træ
Veje, stier og parkering	Fast belægning til brandredning	Grøn Karakteristisk parkbeplantning
	Cykelparkering på terræn	■ Nye hække



KORTBILAG 9 - VESTERHUS/BYGNING 21

Signaturforklaring

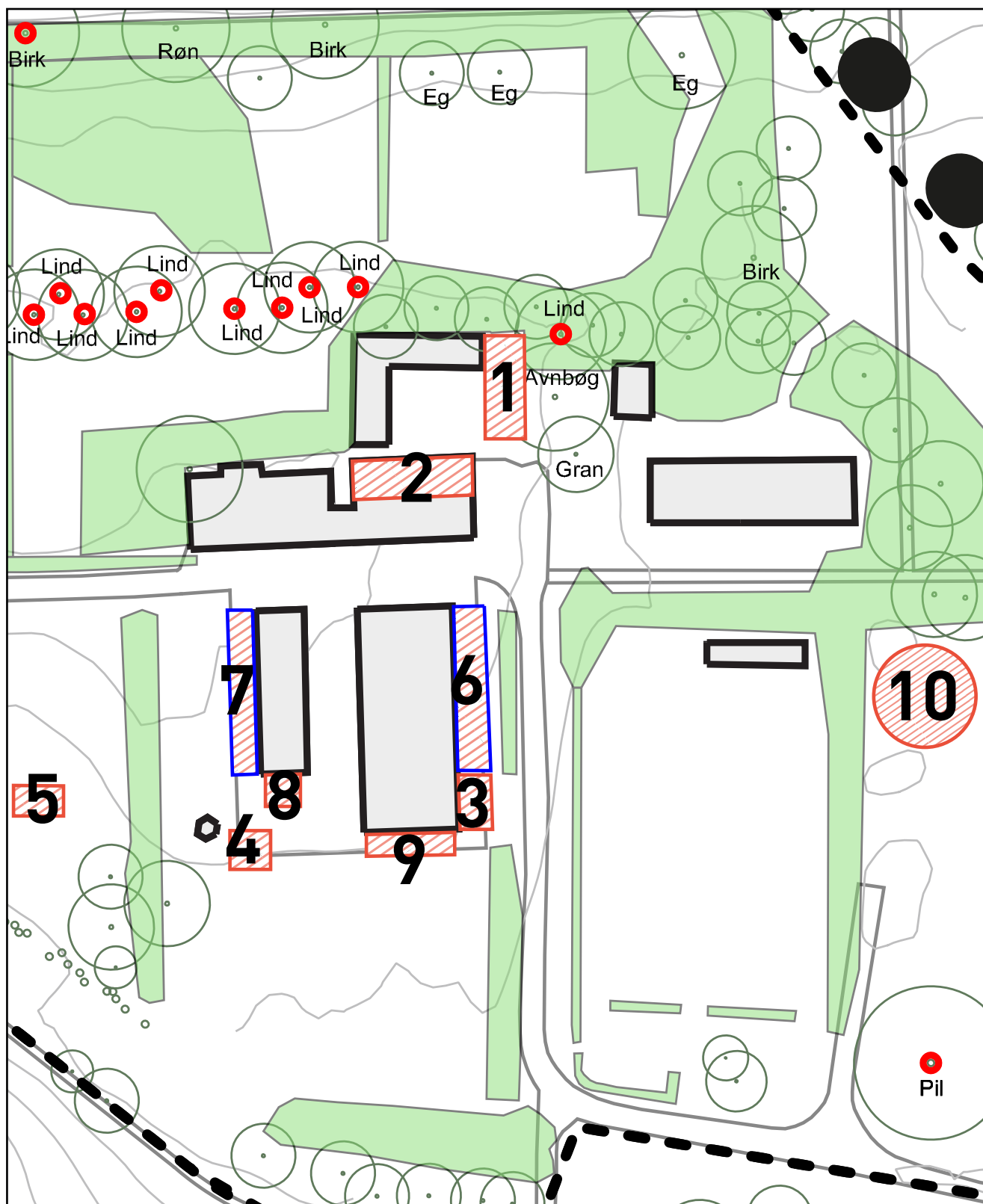
----- Delområdeafgrænsning	Byggefelt til sekundær bebyggelse	○ Eksisterende træer
Bygning	Nærhaver	● Bevaringsværdigt træ
Veje, stier og parkering	Fast belægning til brandredning	■ Karakteristisk parkbeplantning
	Cykelparkering på terræn	■ Nye hække
		(R) Renovation



KORTBILAG 10 - PARCELGÅRDSVEJ 2

Signaturforklaring

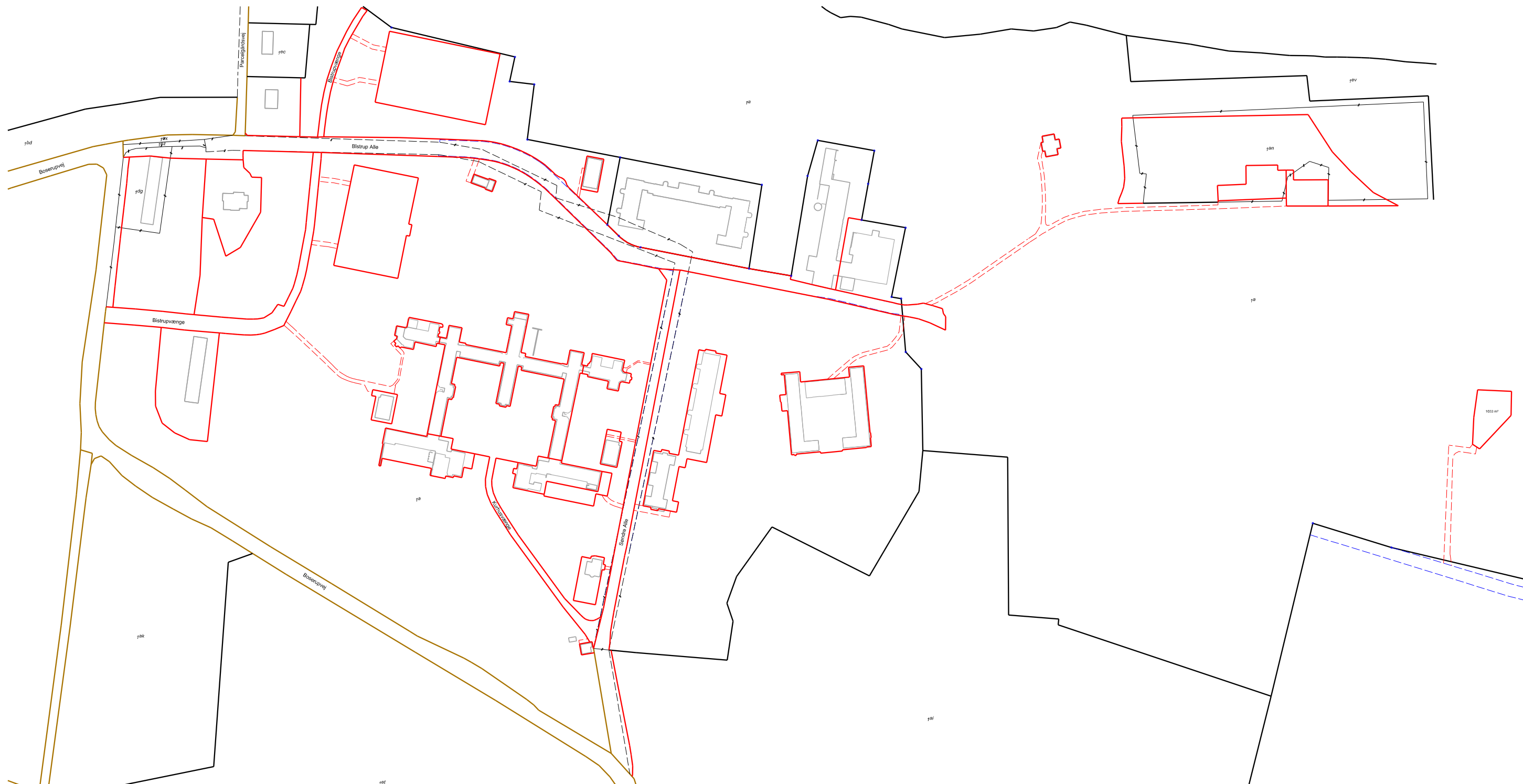
-----	Delområdeafgrænsning	○	Eksisterende træer
■	Bygning	●	Bevaringsværdigt træ
□	Veje, stier og parkering	■	Karakteristisk parkbeplantning



KORTBILAG 11 - SCT. HANS HAVE

Signaturforklaring

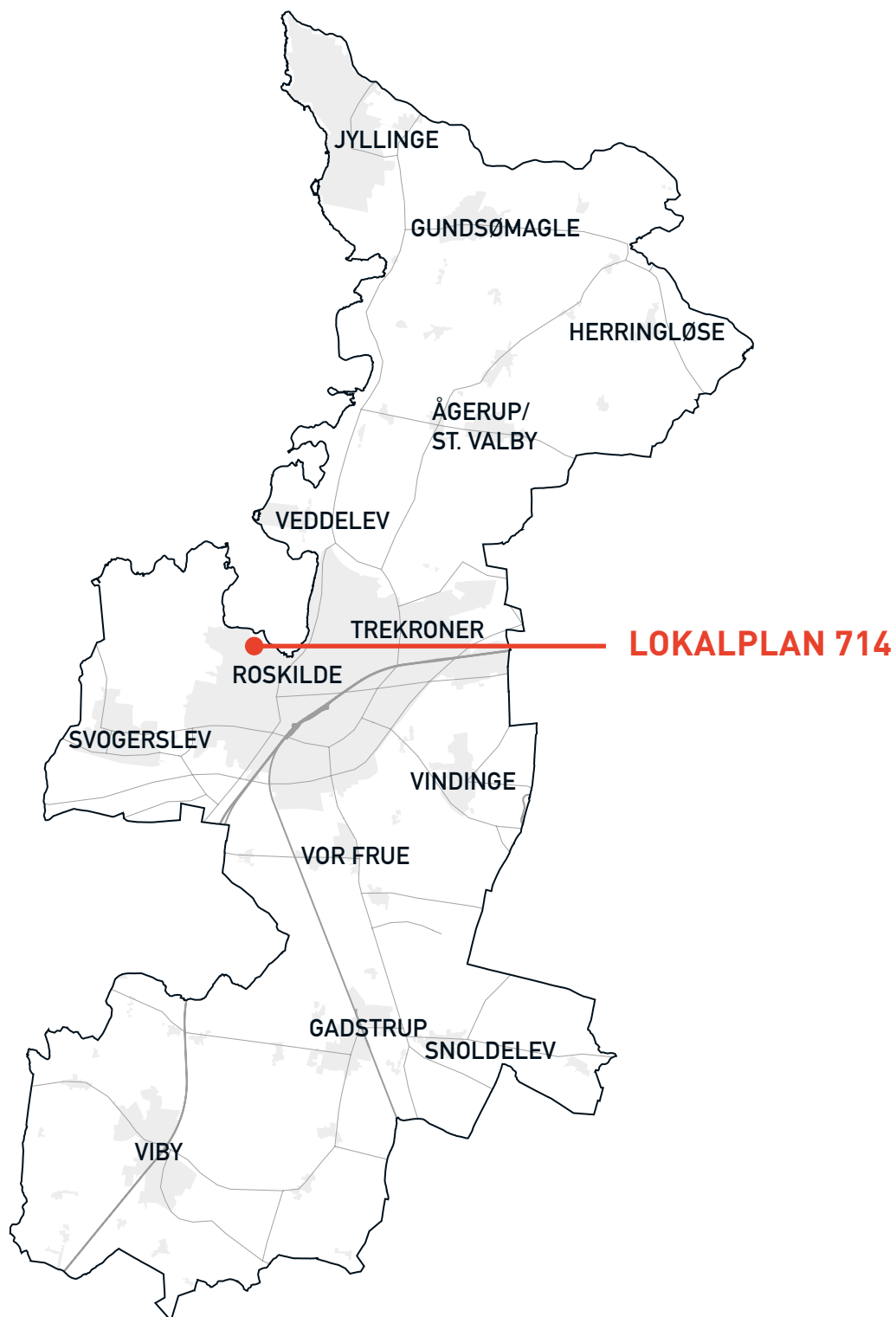
-----	Delområdeafgrænsning	○	Eksisterende træer
■	Bygning	●	Bevaringsværdigt træ
□	Veje, stier og parkering	○	Karakteristisk parkbeplantning
1	Byggefelt		
6	Byggefelt (eks. bygning)		



KORTBILAG 12 - PRINCIPPER FOR UDSYKNING

Signaturforklaring

- Eksisterende matrikulære forhold
- Fremtidige matrikulære forhold



PLAN OG UDVIKLING
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3505
planogudvikling@roskilde.dk

MILJØRAPPORT

FORSLAG TIL LOKALPLAN 714 OG
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16 FOR
SANKT HANS



JUNI 2022
ROSKILDE KOMMUNE

MILJØRAPPORT

FORSLAG TIL LOKALPLAN 714 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16 FOR SANKT HANS

PROJEKTNR.

A131407

DOKUMENTNR.

A131407-004

VERSION

5.0

UDGIVELSESDATO

17. juni 2022

BESKRIVELSE

Miljørapport

UDARBEJDET

SAJP/LKCN/LBRO

KONTROLLERET

LOJO

GODKENDT

LOJO

INDHOLD

1	Indledning	7
1.1	Planområdet	8
1.2	Planforslagernes formål og indhold	11
1.3	Miljørapportens indhold	13
2	Ikke-teknisk resumé	19
2.1	Naturbeskyttelse	19
2.2	Landskab og visuelle forhold	21
2.3	Kulturarv	21
2.4	Befolkning - Levevilkår	22
2.5	Menneskers sundhed	23
2.6	Kumulative effekter	24
2.7	Afværgende foranstaltninger	24
2.8	Overvågning	24
3	Naturbeskyttelse	26
3.1	Miljøstatus og mål	26
3.2	Konsekvensvurdering	32
3.3	Kumulative effekter	37
3.4	Afværgende foranstaltninger	38
3.5	Overvågning	38
4	Landskab og visuelle forhold	39
4.1	Miljøstatus og mål	39
4.2	Konsekvensvurdering	42
4.3	Kumulative effekter	50
4.4	Afværgende foranstaltninger	50
4.5	Overvågning	50
5	Kulturhistorie og arkitektur	52
5.1	Miljøstatus og mål	52
5.2	Konsekvensvurdering	56

5.3	Kumulative effekter	58
5.4	Afværgende foranstaltninger	58
5.5	Overvågning	58
6	Befolkning og levevilkår (trafik)	59
6.1	Miljøstatus og mål	59
6.2	Konsekvensvurdering	61
6.3	Kumulative effekter	65
6.4	Afværgende foranstaltninger	66
6.5	Overvågning	66
7	Menneskers sundhed	67
7.1	Miljøstatus og mål	67
7.2	Konsekvensvurdering	69
7.3	Kumulative effekter	71
7.4	Afværgende foranstaltninger	72
7.5	Overvågning	72
8	Referencer	73

1 Indledning

Roskilde Kommune har igangsat udarbejdelse af nyt plangrundlag for Sankt Hans for omdannelse fra psykiatrisk hospital til et nyt byområde i Roskilde, med mulighed for at bebyggelse kan indrettes med boliger, erhverv og offentlige funktioner. Roskilde Kommune har således udarbejdet forslag til lokalplan nr. 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16 for et blandet byområde ved Sankt Hans for Roskilde.

Området er i dag omfattet af kommuneplanens rammer, hvor det er udlagt til offentlige formål (4.D.14) i form af: hospital, skole, børne- og ældreinstitution, uddannelsesinstitutioner, kirke og kirkegård, bibliotek, sociale institutioner, administration og, trafik anlæg, p-plads o.l., samt til rekreativt område (4.F.11), der kan anvendes til nærrekreativt område, fritidsområder, sports- og idrætsanlæg samt jordbrugsformål. Hele området er lokalplanlagt til hospitalsformål med dertil hørende funktioner, herunder administrationsbebyggelse, funktionærboliger, revalideringsværksteder samt de nødvendige tekniske anlæg. Området er delvist beliggende i byzone og delvist i landzone.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (BEK nr. nr. 973 af 25.06.2020) stiller krav om, at ændringer i eksisterende planer, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

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-proces i kommunen og dels ved høring af berørte myndigheder i henhold til lovens § 32. Nærværende miljørapport er fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af forslag til lokalplan 714 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16.

Sideløbende med planlægningen for Sankt Hans er der igangsat et projekt for genopretning af Langvad Å, der bl.a. resulterer i et nyt afløb fra St. Kattinge Sø via Gedebedsrenden gennem Sankt Hans og lokalplanområdet. Projektet for Gedebedsrenden er allerede miljøvurderet og skal ikke miljøvurderes yderligere.

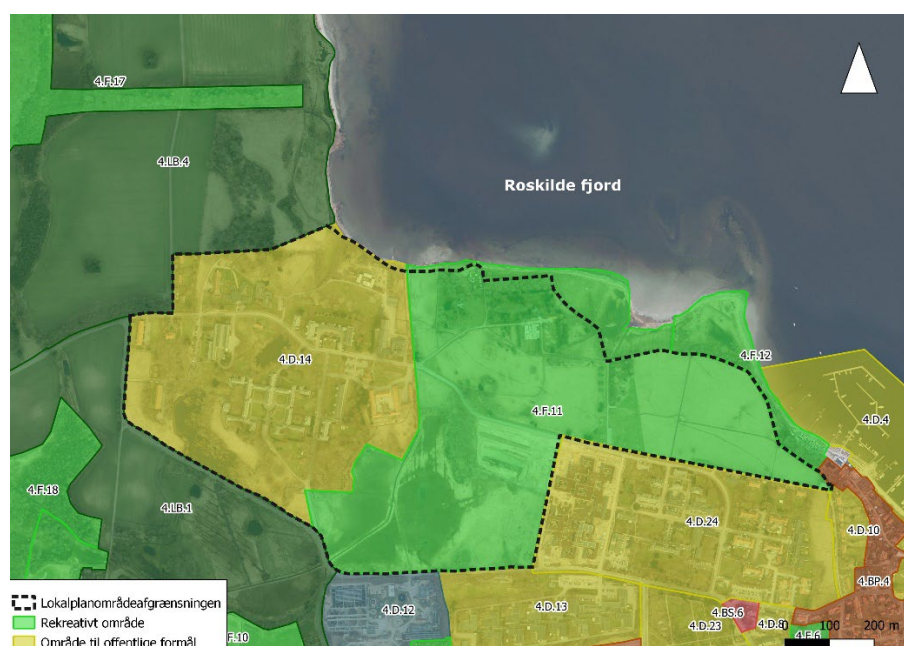
Denne miljørapport forholder sig til de kumulative effekter af Gedebæksrenden, som værende et projekt, der forløber parallelt med udviklingen af Sankt Hans.

1.1 Planområdet

Planområdet er beliggende i bunden af Roskilde fjord på kanten af "Nationalpark Skjoldungernes Land" og det åbne land, nordvest for Roskilde by og omkring 3 km fra Roskildes centrum. Planområdet omfatter et areal på ca. 69 hektar. Området består af Sankt Hans med eksisterende bebyggelse beliggende i byzone, og de omkringliggende ubebyggede områder, der er beliggende i landzone.



Figur 1-1: Lokalplanområdeafgrænsningen.



Figur 1-2: Lokalplanområdeafgrænsning og kommuneplanrammer.

Sankt Hans med bebyggelse og parklandskab ligger markant og smukt i landskabet, på en bakketop på kanten af en lavtliggende ådal, der munder ud i Roskilde Fjord. Ådalslandskabet rummer en mosaik af naturperler og er en del af "Nationalpark Skjoldungernes Land". Dermed ligger området på en af de yderste bakkeøer i deltalandskabet ud til fjorden og i en nationalpark.

Den eksisterende trafik til og fra området benytter det eksisterende lokale vejnet, og planområdet vejbetjenes i dag fra Bistrup Alle, der går tværs gennem Sankt Hans og binder øst og vest sammen. Området har, historisk set, været præget af større trafikbelastning end hidtil. Alligevel er Sankt Hans udfordret i forhold til trafikafviklingen. Området rummer desuden flere ruter og stier, der går igennem Sankt Hans området, eksempelvis Fjordstien og den regionale cykelsti mellem Roskilde og Boserup Skov, men også Munkestien, Sortesti, Skjoldungerstierne og Den Danske Pilgrimsrute.

I området har der været psykiatrisk hospital i over 200 år, og dermed er Sankt Hans Hospital Danmarks ældste psykiatrisk hospital. Den karakteristiske bebyggelse i området er opført undervejs i en tilsvarende lang periode. Området mod vest er præget af en helt særlig kulturhistorisk og arkitektonisk værdi, bl.a. bestående af bevaringsværdige bygninger som Slottet, som er områdets ældste bygning, hvor hospitalet oprindeligt blev etableret på den gamle borgvold, og Sønderhus, Vesterhus, Østerhus, Krathus, Parcelgårdsvej 2, Fjordhus samt Kurhuset, som er delvist fredet. Området indeholder desuden af en række andre bevaringsværdige bygninger.

Områdets mest markante bygninger er Slottet og Kurhus, som i dag fremstår som to forskellige bygningselementer beliggende højt i landskabet og adskilt af Søndre Alle. Kurhuset er delvist tegnet af Gottlieb Bindesbøll, der i 1852 vandt en konkurrence om udvidelsen af det psykiatriske hospital. Bindesbølls grundlæggende arkitektoniske ideer blev grundstenen til det bygningsanlæg og den byggestil, som i dag er karakteristisk for Sankt Hans, der ses som en samlet visuel helhed, der bl.a. udtrykkes ved ensartet materiale- og farvevalg samt bygningsdetaljer, der går igen. Efterfølgende har andre arkitekter dog fraveget de principper for bebyggelse, som binder de ældre bevaringsværdige bygninger sammen.

Udover bebyggelse opført gennem mange år, består Sankt Hans af en række nyere institutionsbygninger, funktionærboliger, samt tekniske anlæg, som renseanlæg og varmeværk, samt bygninger uden bevaringsværdi, der er opført uden sammenhæng med den overordnede bebyggelsesstruktur på Sankt Hans, herunder materielgården syd for Roskilde Fjord, vandfilterbygningen nord for slottet, Centralkøkkenet, Drosselhuset, Strandhuset og Strandvænget nord for Kurhus samt Bistruphøj og Bistrupvænge længst mod vest.

Dele af planområdet er udpeget som kulturarvsareal, og hele planområdet ligger inden for kulturmiljøet Boserup Skov og Bistrup Herregård/Sankt Hans Hospital, som er udpeget, som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen. De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til de fysiske spor i landskabet, der hver for sig eller tilsammen fortæller noget væsentligt om området historie. Området rummer et beskyttet fortidsminde i form af borgvolden, hvor Slottet er placeret.

Figur 1-3: Lokalplanområdets bindinger.

Landskabet i og omkring Sankt Hans er desuden udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen, og et tilsvarende område er udpeget med geologisk værdi. Det meste af de ubebyggede arealer i planområdet – beliggende i landzone, er pålagt arealfredning. Udpegningerne vidner om områdets historie og landskabets dannelsesformer, der er med til at give området sit særpræg og unikke naturværdi. Et mindre område er ligeledes omfattet af udpegning som særlig værdifuldt landbrugsområde.

Afstanden til fjorden betyder, at den vestlige del af planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, mens den resterende del med de ubebyggede områder i landzone mod øst, ligger i kystnærhedszonen.

1.2 Planforslagenes formål og indhold

Forslag til lokalplan nr. 714 og kommuneplantillæg nr. 16 skal give mulighed for omdannelse af Sankt Hans fra psykiatrisk hospital til et nyt byområde i Roskilde med boliger, erhvervsformål og offentlige funktioner.

Planforslagene udarbejdes på baggrund af "Sankt Hans, Helhedsplan 2020 for nyt byområde". Helhedsplanen er bygget op om en vision og fire udviklingsprincipper for det nye byområde:

- > Genoprettelse af naturlandskabet
- > Styrkelse af parklandskabet
- > Bevarelse og transformering af bygningsanlægget
- > Skabe rum for byliv og aktivitet

Udgangspunktet er grundlæggende at bevare områdets udtryk og fremtrædende elementer, men også at rydde op, restaurere og tilføje nye anlæg og funktioner, der kan forstærke områdets kvaliteter.

Planforslagene omdanner et område på ca. 30 ha. fra hospitalsområde til ny bydel med mulighed for et varieret udbud af boligtyper og erhverv samt muliggør, at en del af området kan anvendes til offentlige formål i form af f.eks. daginstitutioner, kulturtilbud og lignende.

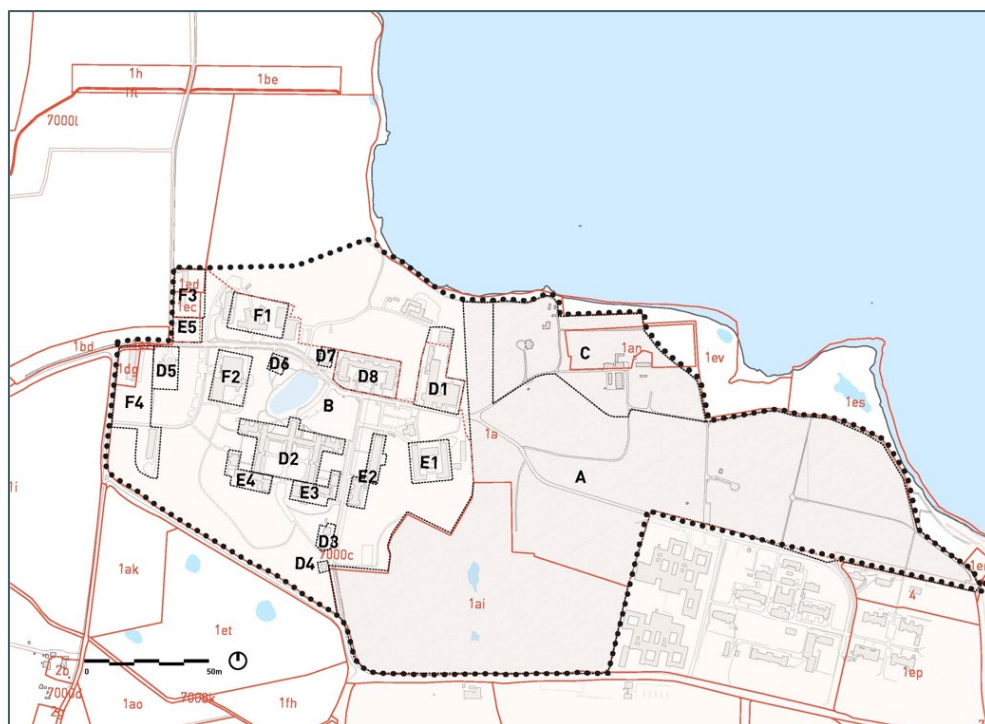
Planlægningen ændrer ikke zoneforhold i området og det grundlæggende formål er at sikre, at transformationen af planområdet kan ske, samtidig med at de naturmæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier bevares og udvikles.

Der kan med forslag til rammelokalplan nr. 714 opføres/omdannes 58.000 m² etageareal til bolig, erhverv eller offentlige formål. Lokalplanen fordeler byggeretten på delområder til henholdsvis eksisterende og ny bebyggelse, hvor hovedparten af etagearealet udnyttes i eksisterende bebyggelse. Lokalplanen gøres kun byggeretsgivende for omdannelsen af bebyggelse i seks delområder (A, B, C, E2, E3 og E5 – se figur 1-4), herunder Østerhus og Sønderhus (delområde E2), Vesterhus og bygning 21 af Kurhus (delområde E3), og for Parcelgårdsvej 2 (delområde E5). For områdets ubebyggede arealer (delområde A og B) gælder,

at disse områder fortsat skal fremstå grønne og uden bebyggelse, dog med mulighed for opførelse af overdækninger og mindre sekundære bygninger i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. I Sanct Hans Have (delområde C) gives der med lokalplanen mulighed for nybyggeri i begrænset omfang, eksempelvis i form af drivhus og skure. For de 6 delområder fastsætter lokalplanen specifikke bestemmelser for bevaring og omdannelse.

Lokalplanen er rammelokalplan for resten af Sankt Hans, og fastsætter således anvendelsen af området i hovedtræk, både for bebyggelse og ubebyggede arealer, samt overordnet infrastruktur af veje, stier, parkeringspladser, regnvandsbehandling, beplantning og opholdsarealer.

De øvrige bevaringsværdige bygninger og bygningerne i Sanct Hans Have skal anvendes til forskellige former for erhverv og offentlige formål.



Figur 1-4: Lokalplanforslagets delområder.

Lokalplanen udpeger desuden fire områder (delområde F1-F4) til nye bebyggelser; Enghus, Markhusene, Parkhus og Parcelgårdshusene. Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede bestemmelser for disse delområder, men overordnede retningslinjer for placering, omfang og højde på op til 15 meter. Planen giver desuden mulighed for etablering af parkeringskældre under Enghus og Parkhus. En del af de eksisterende bygninger i Sankt Hans er uden bevaringsværdi og er desuden opført uden sammenhæng med den overordnede bebyggelsesstruktur i området. Planlægningen giver mulighed for, at disse bygninger fjernes. I stedet må der opføres nye bebyggelser, som opføres med udgangspunkt i de oprindelige arkitektoniske principper for området. En del af disse bebyggelser kan således erstattes med de nye bebyggelser i delområde F1-F4. De nye bebyggelser forudsætter nye byggeretsgivende lokalplaner.

Forslag til rammelokalplan nr. 714 åbner således mulighed for en anvendelsesændring af hele lokalplanområdet, både bebyggelsen (herunder også de bevaringsværdige) og de ubebyggede arealer, og fastsætter derudover generelle bestemmelser om bevaring for alle bevaringsværdige bygninger inden for planområdet. Fjordhus vil fortsætte som hospitalsfunktion en årrække frem, og lokalplanen fastholder derfor anvendelsen af Fjordhus til hospital. På sigt skal Fjordhus dog omdannes til boliger, hvorfor trafiknotat og mobilitetsplan tager udgangspunkt i en, på sigt, fuld omdannelse af Sankt Hans.

Derudover sikres der med lokalplanforslaget desuden en række bevaringshensyn for den eksisterende park og dennes beplantningsmæssige udtryk samt naturlandskabet og sammenhængen til fjorden.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanbestemmelser og tilhørende kortbilag desuden bonusvirkning for så vidt angår opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer i lokalplanens delområde C, svarende til Sanct Hans Have. Her må der opføres få og små bygninger inden for definerede byggefeltet ifm. udvikling af delområdet til rekreativt område med café og drivhus. Bonusvirkningen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 – landzonetilladelse.

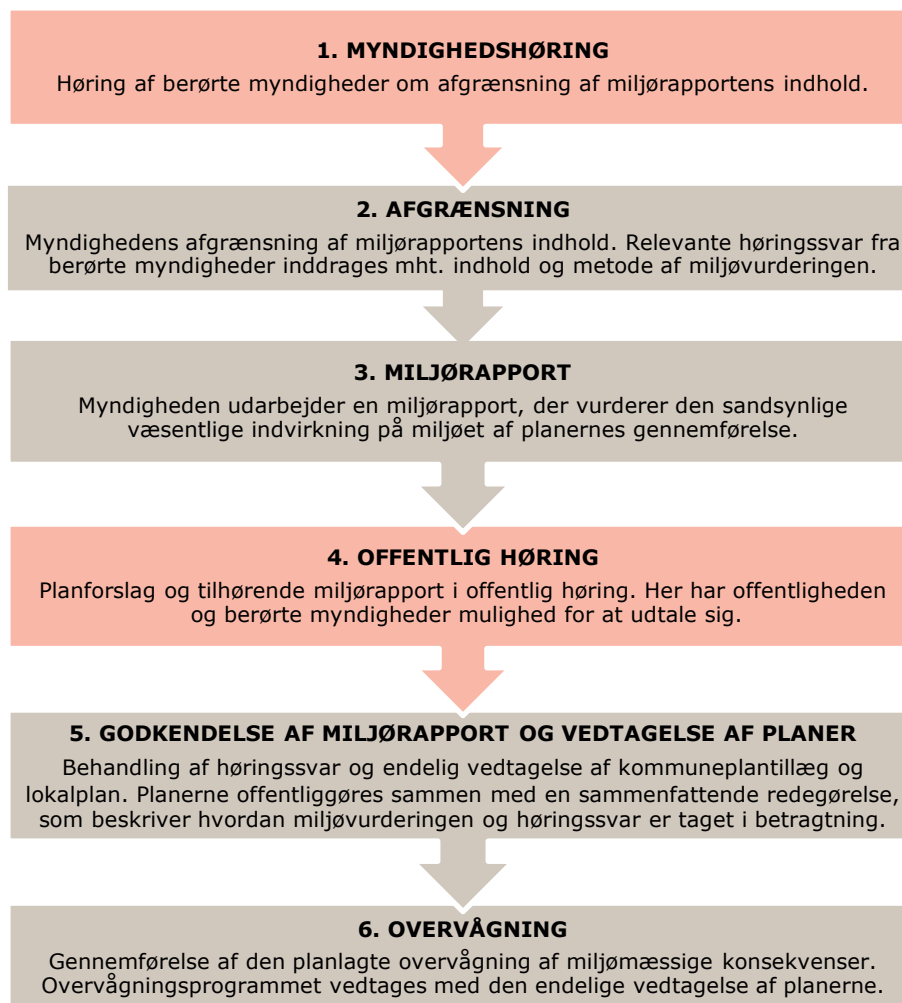
Med planforslagene stilles der endvidere krav til beplantning, udformning af veje og parkering – både på terræn og under terræn -, afledning af regnvand, indretning af haver, samt belægning og belysning.

1.3 Miljørapportens indhold

Miljøvurderingen tager afsæt i miljøvurderingsloven, som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Miljøvurderingen vil blive gennemført efter de seks trin som ses i Figur 1-5.



Figur 1-5: Grafisk oversigt over faserne i miljøvurderingsprocessen.

- Myndighedsbehandling: Roskilde Kommune
- Høringsperiode

Miljøvurderingen gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang, planen stemmer overens med de miljømålsætninger, som er fastlagt i lovgivningen og planlægningen. Desuden vurderes, om der sker væsentlige indvirkninger på enkelte miljøfaktorer på grundlag af de nedenfor nævnte kriterier, indikatorer og data.

Grundlaget for miljørapportens konsekvensvurderinger er som udgangspunkt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget, dvs. foreliggende planer og rapporter mv.

1.3.1 Grundlag for vurderingen

Miljøvurderingen af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg skal belyse de miljømæssige konsekvenser af planernes gennemførelse og derigennem udgøre en del af beslutningsgrundlaget for vedtagelsen af planforslagene. Udarbejdelsen af planforslagene og miljøvurderingen er foregået sideløbende. På den

måde har det været muligt at imødekomme potentielle miljøkonsekvenser allerede i udarbejdelses- og beslutningsfasen af planforslagene.

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 og placering i planhierarkiet. Konsekvensvurderingen er afgrænset til vurderinger af den del af omdannelse af Sankt Hans, der kan tilvejebringes med planforslagene. Efterfølgende skal der i forbindelse med supplerende byggeretsgivende lokalplaner ligeledes træffes afgørelse efter miljøvurderingsloven.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet trafikanalyse, samt screening for flagermus i området. Derudover er der udarbejdet volumenstudier for placering og omfang af ny bebyggelse ift. 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.

- 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 Helhedsplanen 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 planforslaget, kumulative effekter, afbødende foranstaltninger og overvågningstiltag.

1.3.2 Afgrænsning af miljørapporten

Planforslagene muliggør omdannelse af et eksisterende byområde og vurderes at være omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b) *Anlægsarbejder i byzone*. Planlægningen fastsætter anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og der er gennemført en screening iht. lovens § 8, stk. 2, nr. 1.

Det vurderes, at planforslagene kan have væsentlig indflydelse på miljøet. I forbindelse med forslag til plandokumenter, udarbejdes derfor en miljøvurdering af planforslagene i overensstemmelse med Miljøvurderingslovens afsnit II.

Afgrænsningen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger ved realisering af planforslagene er gennemført i henhold til de i loven fastlagte miljøfaktorer. Denne afgrænsning er gennemført for at identificere de miljøtemaer, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i miljørapporten.

Med udgangspunkt i en gennemgang af de sandsynlige miljømæssige indvirkninger som følge af planforslagene og på baggrund af høringen af berørte myndigheder, har Roskilde Kommune vurderet, at miljørapporten skal omfatte følgende:

- > Naturbeskyttelse; naturområder, biotoper og biodiversitet
- > 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.

1.3.3 Høring af berørte myndigheder

Berørte myndigheder skal høres på forskellige trin af miljøvurderingsprocessen sammen med høring af offentligheden. Inddragelsen giver mulighed for indflydelse på beslutningen om og udførelsen af de nødvendige miljømæssige vurderinger. Berørte myndigheder høres i forbindelse med:

- > afgrænsning (scoping) af miljørapportens indhold og omfang.
- > den offentlige høring af (planforslag og) miljørapporten.
- > ved offentlig bekendtgørelse af den vedtagne plan og den sammenfattende redegørelse.

Med henblik på den endelige fastlæggelse af miljørapportens indhold og detaljeringniveau, har resultatet af afgrænsningen (scoping) været sendt til høring hos en række myndigheder og organisationer, der kan være berørt af planforslaget. De berørte myndigheder og organisationer har derved haft mulighed for at kommentere afgrænsningen eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen. Følgende potentielt berørte myndigheder er blevet hørt:

- > Interne parter: Miljø og Byggesag og Veje og Grønne områder
- > Statslige myndigheder: Bolig- og Planstyrelsen, Miljøstyrelsen, Kystdirektoratet og Slots- og Kulturstyrelsen
- > Region og kommuner: Region Sjælland, Region Hovedstaden, Lejre Kommune og FORS
- > Andre myndighed: Roskilde Stift, Roskilde Museum (RoMu), Fredningsnævnet, Midt- og Vestsjællands Politi og Roskilde Brandvæsen
- > Foreninger m.m.: Danmarks Naturfredningsforening, Foreningen for Byggnings- og Landskabskultur og Nationalpark Skjoldungernes Land

Der er i forbindelse med høringsperioden kommet høringssvar fra Kystdirektoratet vedr. risiko for oversvømmelse fra fjorden og påmindelse om, at planområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet anbefaler, at der kigges ind i, hvordan risiko for oversvømmelse fra fjorden påvirker projektet, ved at man øger sårbarheden i området. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning fordi området, og især de planlagte byggemuligheder ligger højt i terrænet. Det vurderes at de konkrete muligheder der gives, ikke øger sårbarheden i området. Det er endvidere hovedsageligt planområdets ubebyggede arealer, der er i risiko for oversvømmelse. Disse arealer udlægges som hidtil til natur og rekreativ anvendelse uden egentlige byggemuligheder. Der vurderes derfor ikke at være behov for at stille krav om afværgeforanstaltninger.

Der er ligeledes kommet høringssvar fra Roskilde Stift vedr. kirker og indsigtslinjer. I høringssvaret konkluderes det, at hverken indsigt eller udsigt fra Sankt Jørgensbjerg Kirke og kirkegård påvirkes væsentligt, og at indsigtslinjer for Roskilde Domkirke ikke påvirkes væsentligt. Høring af Roskilde Stift har ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold.

1.3.4 Alternativer

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 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 den vestlige del af Sankt Hans henstå ubenyttet med risiko for manglende vedligeholdelse, hvis der ikke flytter nye funktioner ind.

Der forventes ikke udarbejdet alternative planforslag, og derfor forventes der ikke umiddelbart opstillet og vurderet andre alternativer. 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslagene.

For hvert emne i miljørapporten gives 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 planforslaget.

1.3.5 Kumulative effekter

Kumulative effekter opstår, når flere forskellige planer og projekter tilsammen giver en større miljøpåvirkning end enkeltvis. I vurderingen af kumulative effekter indgår både eksisterende og planlagte forhold. Når flere projekter eller planer udføres inden for samme område og med sandsynlighed påvirker de samme miljøforhold på samme tid, kan der være tale om kumulative påvirkninger.

Der planlægges et projekt for genetableringen af det historiske afløb fra St. Kattinge Sø gennem det nuværende § 3 beskyttede vandløb Gedebæksrenden til Roskilde Fjord. Projektet forudsætter en ombygning og omlægning af vandløbet. Gedebæksrenden løber bl.a. igennem Sankt Hans-området, fra syd mod nord. Det gendannede vandløb vil ikke ændre på udbredelsen af moser, enge og strandenge i Sankt Hans-området.

Derudover har der været en lokalplan i offentlig høring, som giver mulighed for overflytning af patienter fra Fjordhus til en ny afdeling på Sankt Hans Øst. Der er desuden igangsat en lokalplan som giver mulighed for ny anvendelse af Lindgården til botilbud og boliger.

Det vurderes, at der ikke er andre planer, der er relevante at tage i betragtning i miljørapporten og vurderingen af planforslagene.

2 Ikke-teknisk resumé

Roskilde Kommune har igangsat tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag for omdannelsen af Sankt Hans til blandet byformål med primært boliger, samt tilhørende miljøvurderingsproces for plangrundlaget. Det betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, samt udarbejdes en miljørapport.

Miljøvurderingen omfatter forslag til lokalplan 714 og kommuneplantillæg nr. 16, og er gennemført efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det følgende udgør en sammenfatning af miljørapportens vurderinger.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. På baggrund af afgrænsningen af miljørapportens indhold vil nærværende miljørapport omfatte omdannelsen af Sankt Hans' indvirkning på områdets naturbeskyttelse og dyreliv, landskab, kulturhistorie og arkitektur samt trafikforhold, herunder trafikafvikling, -sikkerhed og -belastning, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Kommune- og lokalplanlægningen skal sikre, at planområdet kan anvendes til byudvikling, herunder boligområde med erhverv, daginstitution og kulturelle muligheder. Lokalplanen er en rammelokalplan, der åbner op for en fuld omdannelse af Sankt Hans, der giver mulighed for omdannelse af eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse i op til 15 meter, samt overordnede bestemmelser for parkområdet og områderne i landzone.

2.1 Naturbeskyttelse

Planområdets ubebyggede arealer, herunder parkområdet og de omkringliggende landskaber, er udpeget som områder med naturbeskyttelsesinteresser med fredskov og § 3-beskyttede områder, heriblandt søer, moser, vandløb og strandenge. Derudover er de ubebyggede arealer udpeget som lavbundsareal.

Lokalplanområdet grænser op til Natura 2000-området nr. 136: Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som omfatter både habitat- og fuglebeskyttelsesområder. Det vurderes, at planforslagene ikke vil medføre påvirkning af Natura 2000-området. Baggrunden for dette er, at lokalplanområdet i sin helhed er

beliggende uden for Natura 2000 og at de byggeretsgivende bestemmelser for de seks delområder samt de fremtidige anvendelsesmuligheder for Sankt Hans' øvrige delområder, som lokalplanforslaget åbner op for, ikke vurderes at være af en karakter, der kan udgøre en trussel for arter eller naturtyper på udpegningsgrundet for det nærmeste Natura 2000-område eller deres mulighed for at opnå gunstig bevaringstilstand. Der er i vurderingen lagt vægt på omfanget og indretning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet og det, at forslag til rammelokalplan nr. 714 har til hensigt at beskytte områdets landskaber og naturmæssige udpegninger og derfor bl.a. kun tillader sekundære bygninger og overdækninger opført inden for delområde A og B, hvilket omfatter det beskyttede naturlandskab omkring Sankt Hans-bebyggelsen og parklandskabet mellem bygningerne.

Tillæg 16 til kommuneplanen fastlægger for begge rammeområder, at der 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 Natura 2000-området er udpeget for.

Der er i området registreret forekomst af bilag IV-arter; spidssnudet frø, løvfrø (i området ved § 3 søen syd for Kurhus) samt screenet for forekomst af flagermus i henhold til Habitatbekendtgørelsen. Derudover vurderes det, at der er stor sandsynlighed for, at stor vandsalamander yngler i Sankt Hans området, og desuden ikke kan udelukkes, at sumpvindelsnegl og skæv vindelsnegl også kan forekomme inden for planområdet. Planområdet omfatter flere vådområder, herunder vandhuller og søer, der kan udgøre potentielle raste- og yngleområder for bilag IV-padder samt potentielle yngle- og rastemuligheder for flagermus i ældre bygninger og store træer. Planerne medfører ikke ændringer i forhold til udledning af regnvand til § 3-beskyttede søer, med undtagelse af udledning til § 3 beskyttet sø nord for Kurhus, som kommunen har vurderet, har ringe økologisk værdi, eller andre områder i øvrigt, der aktivt foranlediger en tilstandsændring af paddernes levesteder. Området udgør desuden et vigtigt levested for flere flagermusarter. Lokalplanforslaget giver mulighed for en omdannelse af hele Sankt Hans, herunder mulighed for nedrivning af bebyggelse, hvor visse arter af flagermus evt. gør ophold. Lokalplanforslaget fastsætter dog forbud mod nedrivning af de udpegede bevaringsværdige ældre bygninger. Der vurderes ligeledes at være øvrige habitater i området, som kunne fungere som tilsvarende yngle- og rastelokaliteter for flagermus, når området er under ombygning, hvorved den økologiske funktionalitet af området vil være bevaret. For at undgå drab på evt. flagermus, som har taget ophold i de øvrige bygninger, bør de nødvendige tiltag gennemføres således, at evt. flagermus kan komme ud inden nedrivning. Derudover fastlægger lokalplanen bevarende bestemmelser for parkens største træer, der er udpeget i lokalplanen.

På den baggrund vurderes planforslagene ikke at forhindre opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for padder og flagermus.

Planforslagene vurderes endvidere ikke at ændre på områdets muligheder for at leve op til retningslinjerne for de kommunale udpegninger til naturbeskyttelsesinteresser og lavbundarealer.

2.2 Landskab og visuelle forhold

Planområdet er en del af et unikt landskab, der ligger i Nationalpark Skjoldungernes Land med skovområder, bakketoppe og lavbundsarealer, der snor sig gennem landskabet og munder ud i Roskilde Fjord. Ud over, at den ubebyggede del af planområdet er fredet og udpeget bevaringsværdigt landskab, ligger hele området kystnært til fjorden og område med særligt værdifuldt geologisk bevaringsværdi. Endvidere ligger en mindre del af planområdet inden for skovbygge-linjen og særligt værdifuldt landbrugsområde.

Planforslagene tilsidesætter ikke fredningsbestemmelserne for området, og tillader kun ny bebyggelse inden for seks delområder, herunder til boligformål i op til 3,5 etager på maksimalt 15 meter fra naturligt terræn, som visuelt vil have en påvirkning på de omkringliggende områder og indsigten fra kysten. Påvirkningen vurderes dog at være lille, idet plangrundlaget fastsætter bestemmelser, der sikrer at den nye bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelsesstruktur på Sankt Hans, og er desuden vurderet til ikke at udgøre en markant synlig ændring for omgivelserne samt kysten end allerede vha. volumenstudier.

Inden for de kystnære områder i landzonen ændres der ikke på bebyggelsen idet de eksisterende bygninger bevares, dog med ændret funktion end tidligere. Der vil kun i begrænset omfang være mulighed for nybyggeri omkring Sanct Hans Have, hvor der planlægges for café, gartneri og nærrekreativt område. Derudover gives der mulighed for udtynding af eksisterende bevoksning i naturlandskabet og parkområdet, der ikke vil kunne ses i kystlandskabet, da tiltagene har begrænset højde. Udtyndingen skal skabe tydeligere overgang fra park til landskab, samt udsigter og sigtelinjer til omgivelserne. Med lokalplanen gives der ligeledes mulighed for i alt knap 900 parkeringspladser, herunder ca. 200 under terræn i parkeringskældre, hvorved de ikke er synlige i landskabet. De resterende parkeringspladser samles i få grupper og etableres på de mindst sårbare arealer, primært i forlængelse af adgangsvejene i den østlige og sydvestlige del. Parkering etableres nænsomt i parklandskabet og følger terrænet samt omgives af hække eller anlægges diskret langs vejen. På den baggrund vurderes parkering ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på landskabet og de visuelle forhold.

Plangrundlaget vurderes at være udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for landskabsudpegningerne, bl.a. ved at styrke de landskabelige værdier og forbedre tilgængeligheden til området gennem beplantning og etablering af stiforbindelser.

2.3 Kulturarv

Plangrundlaget bygger bl.a. på at bevare, beskytte og videreudvikle områdets kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, som omfatter bebyggede- såvel som ubebyggede områder, bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger samt parkområdet og landskabet.

Planforslagene giver mulighed for indretning af nye funktioner i områdets eksisterende, herunder bevaringsværdige, bygninger. Der skal udføres efterfølgende

byggeretsgivende lokalplaner for eksisterende, bevaringsværdige bebyggelser samt nye bebyggelser, der fastsætter præcise bestemmelser, bl.a. med udgangspunkt i principper for nænsom bygningsbevaring og med udgangspunkt i områdets arkitektoniske historie. De bygninger, der erstattes, er bygninger, der er senest tilføjet til området, og har ikke en kvalitet, der matcher de tidligere byggerier.

Ligesom med bygningsomdannelsen er hensigten med planerne at styrke områdets kulturlandskab, herunder udpegningen som værdifuldt kulturmiljø og kulturarvsareal. Dette sker ved at rydde ud i beplantningen i parkområdet, genoprette alléer, beplante skråninger og skærme parkering. Derudover giver plangrundlaget ikke mulighed for ændringer i tilstanden inden for områdets beskyttede fortidsminde, borgvolden, hvorpå Slottet ligger højt placeret. Kommuneplantillægget og lokalplanen åbner dog mulighed for en tilstandsændring inden for beskyttelseslinjen, herunder at den eksisterende vandværksbygning rives ned, etablering af parkeringspladser nord og øst for Slottet samt parkeringspladser, haveanlæg og adgangsforhold til Østerhus og Sønderhus, som fremadrettet skal anvendes til boliger. På sigt ønskes den eksisterende bebyggelse på borgvolden (Slottet) omdannet til boliger. Dette forudsætter en supplerende, byggeretsgivende lokalplan for bebyggelsen.

Samlet set vurderes det, at plangrundlaget kan få en væsentlig, men positiv, indvirkning på den arkitektoniske helhed i område, og er vurderet til ikke at få væsentlig indvirkning på områdets kulturmiljø.

2.4 Befolkning - Levevilkår

Omdannelsen af planområdet omfatter en samlet bebyggelse på omkring 58.000 m² etageareal, som fordeles på boliger, offentligt formål og erhverv. 38.500 m² etageareal vil være eksisterende bebyggelse, mens de resterende 19.500 m² vil være ny bebyggelse. Det forventes, at omkring 2/3 af etagearealet bliver boliger svarende til omkring 400 boliger. Udviklingen vil skabe mere trafik på de pågældende veje, i forhold til i dag, hvor hospitalet har været under afvikling over en længere periode fra 1990'erne.

Den fremtidige trafik for Sankt Hans er, ved fuld omdannelse i 2030, beregnet til omkring 3.200 ture pr. døgn. Trafiktallet (3.200) er et udtryk for en fuld omdannelse af Sankt Hans området til boligområde, der (igen) vil generere et behov for transport og dermed skabe en øget trafikbelastning, der forventes at medføre udfordringer med afviklingen af trafikken.

Området skal vejbetjenes fra Bistrupvænge og Søndre Allé, som begge tilsluttes Boserupvej, som er den primære adgangsvej til området. Plangrundlaget giver mulighed for nedlæggelse af småveje inden for planområdet for at der fremadrettet kun er én primær vejadgang til hver bygning. De nedlagte veje erstattes af stier.

Til vurderingen af den fremtidige trafikale belastning er der udarbejdet en trafikanalyse, der konkluderer, at mertrafikken fra omdannelsen kan afvikles på det eksisterende vejnet, bl.a. på baggrund af trafikafviklingen, som kommunen

ønsker at skabe med mobilitetsplanlægningen. I trafikanalysen vurderes det endvidere, at en del af den østlige trafik kan flyttes mod vest ved hjælp af mindre tilpasninger af vejnettet, som foreslået i mobilitetsplanen.

2.5 Menneskers sundhed

Omdannelsen af Sankt Hans vil generere en øget trafikmængde på 3.200 (ÅDT), som vil give øget støj i området. Den trafikale effekt og det støjniveau dét vil afstedkomme vurderes ikke at medføre en hørbar ændring i støj fra trafikken. Dette vurderes ud fra, de berørte veje i og uden for planområdet ikke i dag har en trafik, som gør, at de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overskrides. Derudover fastlægger planforslagene en reduktion af antallet af interne veje, som i stedet kan erstattes af stier, hvilket vurderes at have en positiv effekt på trafikstøjen i området. Der kan dog i anlægsfasen forekomme trafikstøj, men idet der er tale om en begrænset periode, vurderes påvirkningen lille.

Den øgede trafikale belastning i området kan få betydning for trafiksikkerhed for bløde trafikanter og potentielt medføre øget utryghed. De konkrete trafikale løsninger i området, herunder nedlæggelse af mindre veje, men også udvikling af stinettet forventes at give trykke og sikre forbindelser for gående og cyklende i området. Der er i forbindelse med planforslagene udført trafikanalyse for planområdet, hvori der anbefales tiltag, der kan højne graden af tryghed for de lette trafikanter. Herunder tilpasninger af vejnettet på de østlige veje, signalanlæg ved krydset ved Bjergmarken/Låddenhøj og etablering af cykelsti og fortovej. Trafikanalysen indikerer også, at omkring en tredjedel af den samlede afledte trafik fra Sankt Hans vil have destination i Roskilde by, hvilket har konsekvenser for trafikken uden for lokalplanområdet også. Med mobilitetsplanen er det således hensigten at overflytte trafikanter fra bil til cykel eller bus på strækningen mellem Sankt Hans og Roskilde. Derfor er hensigten at skabe bedre rammer for cyklisterne uden for planområdet også, samt at styrke den kollektive trafik.

Planområdet ligger inden for Fingerplanens udpegning "eksisterende overordnede rekreative stier" og er derudover beskrevet i kommunens *Strategi for Roskildes Grønne Ring*. Planforslagene fungerer understøttende for målene i Fingerplanen og den grønne strategi, bl.a. ved at etablere og videreudvikle flere stier i området, der skal skabe god tilgængelighed og adgang mellem parklandskabet og de omkringliggende naturområder, samt på tværs af parkområdet. Stinettet skal kobles på de eksisterende stier inden for området, og føres videre ud af området. Derudover undergår parkområdet en større forvandling, der har til mål at skabe et stort rekreativt område til bl.a. dyrkningshaver og rekreative aktiviteter.

Samlet set vurderes planforslagene ikke at skabe mærkbar påvirkning ift. menneskers sundhed, men at planerne i høj grad bidrager til at styrke de rekreative oplevelser i området i form af bl.a. stier.

2.6 Kumulative effekter

Kumulative effekter kan generelt beskrives som de eksisterende og fremtidige forhold, herunder arealanvendelse og aktiviteter, som tilsammen kan skabe kumulative effekter.

Sideløbende med udviklingen af Sankt Hans foregår der en genopretning af det § 3 beskyttede vandløb Gedebæksrenden med henblik på at forbedre det samlede økosystem. Genopretningen medvirker til, at vandføringen i Sankt Hans vil øges væsentligt og det nye forløb fra St. Kattinge Sø og via den nuværende Gedebæksrenden til udløb i Roskilde Fjord forventes at være omkring 6-8 meter bredt. Vandspejlet vil dog ikke ændres, og det nye vandløb vil ikke ændre på udbredelsen af moser, enge og strandenge i Sankt Hans området. Det vurderes derfor ikke, at genoprettelse af Gedebæksrenden vil påvirke Sankt Hans området, herunder også den bebyggede del mod vest, væsentligt. Det nye vandløb vurderes at kunne skabe forbedrede fødesøgemuligheder for nogle arter af flagermus, idet det nye vandløb kan fungere som ledelinje og tiltrække føde. Derudover skønnes det, at de naturmæssige værdier og kvaliteter, der knytter sig til Gedebæksrenden forbedres, herunder også det lysåbne naturlandskab gennem lokalplanområdet. Projektet for genopretning af Gedebæksrenden vurderes derfor ikke at medføre negative kumulative effekter.

Derudover har der været en lokalplan i offentlig høring som giver mulighed for overflytning af patienter fra Fjordhus til en ny afdeling på Sankt Hans Øst. Der er desuden igangsat en lokalplan som giver mulighed for ny anvendelse af Lindegården til botilbud og boliger. Udviklingen vurderes ikke at medføre kumulative effekter. Ifølge trafikanalysen vurderes det, at den samlede trafik til Sankt Hans Øst vil være den samme, som tidligere funktioner på Sankt Hans, og effekten vurderes derfor begrænset og uden betydning for trafikafvikling i området.

2.7 Afværgende foranstaltninger

Afværgeforanstaltninger kan generelt beskrives som tiltag, der kan medvirke til at undgå, mindske eller kompensere for negative miljøpåvirkninger.

Gennemførelse af planforslagene vurderes ikke at medføre påvirkninger af natur, landskab, kulturarv eller trafikforhold i et omfang eller karakter, som medfører behov for afværgende foranstaltninger foruden de krav, som lokalplanen fastsætter med hensyn til områdets anvendelse og disponering, samt dispensationer fra § 3 område, landskabsfredningen og det fredet fortidsminde. Derudover gives der anbefalinger til mulige tiltag på vejnettet for at øge trafiksikkerheden for lette trafikanter.

2.8 Overvågning

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 foreslås ikke anden særskilt overvågning end allerede fastlagt i sektorplaner og gennem byggesagsbehandling mv.

3 Naturbeskyttelse

Miljøpåvirkninger i forhold til natur og biodiversitet vurderes for påvirkning af naturtyper og arter, hvor byudvikling og øget aktivitet i området kan påvirke beskyttede naturtyper og andre biotoper i området, samt beskyttede arter og deres levesteder både inden for planområdet og i de tilgrænsende arealer ved kysten og i det åbne land.

Naturinteresser omfatter både naturlokaliteter og biodiversitet, herunder de konkrete biotoper i planområdet, deres funktioner som trædesten og økologiske ledelinjer, samt internationale eller nationale naturinteresser i oplandet til planområdet.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og lokalplanforslag nr. 714 udarbejdes for Sankt Hans og de omkringliggende ubebyggede arealer med udgangspunkt i Helhedsplan for Sankt Hans fra 2020. Planerne regulerer anvendelsen i området beliggende i byzone til blandet byområde. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 58.000 m² etagebebyggelse, som fordeles på primært eksisterende, men også ny bebyggelse, som skal erstatte de eksisterende, ikke bevaringsværdige bygninger, der er opført uden sammenhæng med den overordnede bebyggelsesstruktur. Lokalplanen gøres byggeretsgivende for omdannelsen af den eksisterende bebyggelse, samt delområde A og C. Lokalplanen er rammelokalplan for resten af Sankt Hans, og fastsætter således anvendelsen af området i hovedtræk, både for bebyggelse og ubebyggede arealer, samt overordnet infrastruktur af veje, stier, parkeringspladser, regnvandshåndtering, beplantning og opholdsarealer.

3.1 Miljøstatus og mål

Planområdet er præget af den eksisterende anvendelse til psykiatrisk hospital med bebyggelse og tilhørende funktioner, koncentreret i planområdets vestlige del. Store dele af planområdet, omkring det psykiatriske hospital, henligger som natur med enge, skov, fjord, søer og områder med skov. Der er i planområdet registreret flere beskyttede naturtyper og der findes forskellige typer af habitater, der fungerer som levesteder for dyr og planter, herunder søer, skovområder og levende hegn. Området huser således adskillige typer af natur, der potentielt kan tjene som levesteder eller spredningskorridorer.

Naturforholdene i planområdet er beskrevet på baggrund af foreliggende videns- og datagrundlag, herunder eksisterende oplysninger om artsregistreringer, suppleret med ny viden fra feltundersøgelse i området foretaget af Roskilde Kommune i 2021, samt Natura 2000 væsentlighedsvurdering i forbindelse med projektet for omlægning af Gedebæksrenden (NIRAS, 2021). Desuden blev der foretaget naturbesigtigelse i 2013, som også indgår i vurderingen.

Som grundlag for vurdering af påvirkninger på Natura 2000 og vurdering af bi-lag IV-arter er anvendt relevant videnskabelig litteratur samt data fra diverse databaser. Litteratur og databaser er citeret i teksten. Kilderne omfatter, men er ikke begrænset til:

- > Naturdata (Danmarks Miljøportal, 2022)
- > Arter.dk (Arter.dk, Arter.dk, 2022)
- > Naturbasen (Naturbasen.dk, 2022)
- > Natura 2000-basisanalyser 2022-2027
- > Natura 2000-planer 2016-2021 (MiljøGIS og planerne)
- > Natura 2000 væsentlighedsvurdering: Langvad Å – Nyt afløb fra St. Kattinge Sø via Gedebæksrenden (NIRAS, 2021)

Derudover er der foretaget supplerende besigtigelse af området i 2021 bl.a. med henblik på kortlægning af forekomst af flagermus.

3.1.1 Retningslinjer i kommuneplanen

Naturbeskyttelsesinteresser

Planområdets ubebyggede arealer, som er udlagt til byzone, er enten udpeget som naturbeskyttelsesområder eller som område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser, hvor der findes flere fredskovsarealer og § 3 beskyttede-områder, som søer, moser, vandløb og strandenge. Udpegningerne indgår i Grønt Danmarkskort, der igennem planlægning og forvaltning har til formål at styrke og øge biodiversiteten inden for udpegningerne.

Lavbundsarealer

Størstedelen af de ubebyggede områder er desuden udpeget som lavbundsareal, der, jf. retningslinje 3.5.1 – 3.5.3 i kommuneplanen, som udgangspunkt skal friholdes for byggeri og anlæg, reserveres til fremtidige naturområder, forbedre vandmiljøet og bidrage til klimatilpasning og CO₂ reduktion.

Områderne omkring de beskyttede naturtyper er karakteriseret ved både tæt og høj beplantning samt områder der henligger i naturtilstand eller med lavt plejeniveau, men særligt spor af lavbundsarealerne er tydelige og henligger som lys-åbne og våde fragmenter i landskabet, når de med mellemrum oversvømmes.

3.1.2 Natura 2000-områder

Ifølge Habitatbekendtgørelsen¹ kan en plan eller et projekt ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan skade Natura 2000-områder.

Såfremt det ikke kan udelukkes, at en plan eller et projekt vil kunne påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område – også selv om planen og projektet er beliggende udenfor Natura 2000 – så skal der udarbejdes en væsentlighedsvurdering, hvor det vurderes om planen eller projektet vil kunne medføre en *væsentlig* påvirkning af Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag.

Såfremt det i væsentlighedsvurderingen ikke kan afvises, at en plan eller projekt i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, så er en nærmere konsekvensvurdering heraf nødvendig.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for et udpeget Natura 2000-område nr. 136 "Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov", som omfatter habitatområde nr. H120, H199 og fuglebeskyttelsesområde nr. F105 og F107. To mindre arealer inden for rammeområde 4.B.1 og et areal i den nordlige del af 4.F.11 ligger inden for Natura 2000-området. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter inden for Natura 2000-området.



Figur 3-1: Lokalplanområdets placering i forhold til Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde.

Natura 2000-planen gælder for de arter og naturtyper, der har dannet baggrund for udpegningen af de enkelte beskyttelsesområder, men sikrer også indirekte til beskyttelse af andre arter og naturtyper, der måtte forekomme inden for

¹ Bekendtgørelsen om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1595 af 06/12/2018)

områderne. Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136, "Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov", fremgår af tabel 3-1.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
	Arter:	
	Mygblomst (1903)	Stellas mosskorpion (1936)
	Eremit* (5380)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	Havlampret (1095)
	Stor vandsalamander (1166)	

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 199		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Hængesæk (7140)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blisshøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvepsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Tabel 3-1 Udpegningsgrundlaget for habitatområde H120 og H199 samt Fuglebeskyttelsesområde nr. 105 og 107. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. For habitatområder, så angiver * prioriterede naturtyper og arter, mens der for fuglebeskyttelsesområder benyttet betegnelserne (Y) og (T) for hhv. yngle- og trækfugle (Miljøstyrelsen, 2020).

I forhold til eksisterende Natura 2000-plan for området (Naturstyrelsen, 2016), så er udpegningsgrundlaget for basisanalyse 2022-2027 (Miljøstyrelsen, 2020) blevet revideret således, at blank sejlmos (1393) fjernet fra udpegningsgrundlaget for H120, mens stellas mosskorpion (1936) og havlampret (1095) er blevet tilføjet. For fuglebeskyttelsesområde F105 har revidering af

udpegningsgrundlaget medført, at rørdrum (Y), knarand (T), krikand (T), lille skallesluger (T), rørhøg (Y), sorthovedet måge (Y) og rødrygget tornskade (Y) er blevet tilføjet udpegningsgrundlaget, mens havørn (Y) er blevet tilføjet udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde F107. Ændringerne er ikke endelig godkendt af EU.

Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte de marine naturtyper, bugter og vige samt sandbanke, og på land de vidtstrakte strandenge langs kysten. Derudover er området specielt udpeget for at beskytte levesteder for ynglefugle som klyde, fjordterne, havterne og sorthovedet måge, samt en lang række trækfugle, herunder sangsvane og havørn. Endelig er området specielt udpeget for at beskytte levesteder for den sjældne bille eremit. (Miljøstyrelsen, 2020)

De overordnede mål for Natura 2000-området er, at området opnår en naturtilstand med god vandkvalitet, og fjorden opnår en artsrig undervandsvegetation. Derudover er målet, at alle områdets habitatnaturtyper og -arter har god-høj naturtilstand, at områdets truede naturtyper og arter prioriteres højt. Desuden skal forskellige forekomster af naturtyper målsættes til naturtilstand I og områdets økologiske kvaliteter sikres.

Planområdet er alene beliggende nær habitatområde H120 og fuglebeskyttelsesområde F105, mens H199 og F107 begge er beliggende i stor afstand (> 20 km) fra planområdet. Da planen ikke har et omfang eller er af en karakter, der medfører emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændringer i afstrømningsforhold, så vurderes det, at planen ikke vil kunne påvirke naturtyper og arter på denne afstand.

Inden for det område som kommuneplantillægget omfatter findes mindre arealer med strandeng. Der forekommer ikke habitatnaturtyper indenfor lokalplanområdets afgrænsninger og der vil derfor ikke ske nogen direkte påvirkning af habitatnaturtyper som følge af planerne. Af de i alt 27 habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget for H120 findes kun tre i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, strandeng, kalkoverdrev og bugt, mens alle andre naturtyper ligger i længere afstand herfra. Da planen ikke har et omfang eller er af en karakter, der medfører emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændringer i afstrømningsforhold, der vil kunne påvirke naturtyper i længere afstand fra planområdet, så vurderes det at øvrige naturtyper på udpegningsgrundlaget for H120 ikke vil blive påvirket heraf, hvorfor de ikke vurderes nærmere.

Der er i alt syv arter på udpegningsgrundlaget for H120. Roskilde kommune har viden om mulig yngleforekomst af stor vandsalamander indenfor planområdet, mens det ikke med sikkerhed kan udelukkes, at sumpvindelsnegl og skæv vindelsnegl også vil kunne træffes indenfor planområdet. Øvrige arter på udpegningsgrundlaget for H120 vurderes ikke at kunne træffes indenfor eller nær projektområdet, hvorfor de ikke vurderes nærmere.

Der er ikke kortlagt yngleområder for fugle på udpegningsgrundlaget af F105 i nærheden af planområdet ligesom planområdet og de tilstødende arealer ikke vurderes at udgøre væsentlige træk- og overvintringsområder for fugle på udpegningsgrundlaget herfor. Da planerne for området ikke vurderes at have

vidtrækkende konsekvenser eller påvirkninger, så vil der ikke blive vurderet nærmere på fugle på udpegningsgrundlaget for F105.

3.1.3 Bilag IV-arter

Bestemmelser i habitatdirektivet er implementeret i dansk lovgivning bl.a. i habitatbekendtgørelsen og indebærer, at en plan eller et projekt ikke kan gennemføres, hvis yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget på Habitatdirektivets² bilag IV, kan blive beskadiget eller ødelagt, eller hvis de plantearter, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV, kan blive ødelagt. Yngle- og rasteområder betragtes i denne sammenhæng ikke nødvendigvis i snæver forstand, og ved vurderingen kan der lægges en bred, økologisk betragtning af yngle- og rasteområder til grund (den såkaldte vedvarende økologiske funktionalitet). Forudsætningen er, at den økologiske funktionalitet af et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter opretholdes på mindst samme niveau som hidtil. Af habitatbekendtgørelsens § 10 fremgår det, at der ikke kan gives tilladelse/godkendelse/dispensation, såfremt det ansøgte, kan påvirke bilag IV-arternes yngle- og rasteområder.

Der er indenfor planområdet registreret forekomster af spidssnudet frø og løvfrø (Arter.dk, Arter.dk, 2022; Naturbasen.dk, 2022) og i forbindelse med kortlægning i sommeren 2021 er der registreret forskellige arter af flagermus, brun-, syd, skimmel-, dværg-, trolde-, pipistrel-, vand- og langøret flagermus, inden for planområdet.

Derudover har Roskilde Kommune viden om mulig yngleforekomst af stor vand-salamander indenfor planområdet.

Registreringer af forekomster af beskyttede arter i området omkring Sankt Hans er nærmere beskrevet i Natura 2000-væsentlighedsvurdering for etablering af nyt afløb for St. Kattinge Sø foretaget af NIRAS 2021 (NIRAS, 2021).

3.1.4 Naturbeskyttelse

Naturbeskyttelsesloven³ har til formål at beskytte en række lysåbne naturtyper, der omfatter heder, moser, strandenge, ferske enge og overdrev samt søer over 100 m². Desuden gælder reglerne for alle vandløb, der er udpeget i kommuneplanen. Loven sikrer, at de nævnte naturtyper beskyttes mod tilstandsændringer, f.eks. ved bebyggelse, opdyrkning, anlæg, tilplantning, dræning og opfyldning.

Området indeholder tre mindre arealer, der er pålagt fredskovspligt, jf. skovlovens § 3. Nedlæggelse af fredskovspligtige arealer forudsætter Miljøstyrelsens tilladelse i medfør af Skovloven.

² EU-direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter, bilag IV, litra a).

³ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13/03/2019 om naturbeskyttelse.

På nedenstående kort ses områdets udpegninger.



Figur 3-2: Lokalplanområdets placering i forhold til beskyttede naturtyper og udpegning for fredet område.

Planområdet rummer en række § 3-beskyttede naturtyper, herunder et vandløb; Gede bæksrenden, der adskiller den bebyggede del af Sankt Hans fra naturområderne i øst, to vandhuller i vest, moseområder centralt i området og et område med strandeng beliggende centralt i området. Derudover er det meste af de ubebyggede arealer i planområdet - beliggende i landzone, pålagt arealfredning.

3.2 Konsekvensvurdering

3.2.1 Retningslinjer i kommuneplan

Naturbeskyttelsesinteresser

Indvirkningen på områdets naturbeskyttelsesværdier vurderes ikke væsentlig, da de udpegede områder uanset planstatus er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. For beskyttede naturtyper forudsættes det gældende beskyttelsesniveau at blive respekteret i den efterfølgende planlægning.

På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke vil have en negativ indvirkning på beskyttede naturtyper, som findes indenfor og nær planområdet.

Lavbundsarealer

Planerne sikrer bevaring af de eksisterende naturmæssige værdier forbundet med lavbundsarealerne, og der gives med lokalplanforslaget kun mulighed for opførelse af sekundære bygninger inden for de større beskyttede naturområder uden for Sankt Hans og mellem bygningerne med undtagelse af få og mindre bebyggelse i Sanct Hans Have.

3.2.2 Natura 2000

Der er i vurderingen lagt vægt på at omfang og indretning af ny bebyggelse primært finder sted inden for eksisterende bebyggelse, og at ny bebyggelse i delområde F opføres i betydelig afstand til nærmeste Natura 2000 område. Derudover er der fokuseret på, at lokalplanen har til hensigt at beskytte områdets landskaber og naturmæssige udpegninger, og kun tillader mindre, sekundære bygninger opført inden for delområde A og B, hvilket omfatter det beskyttede naturlandskab omkring Sankt Hans-bebyggelsen og parklandskabet mellem bygningerne, jf. kortbilag 4 i Forslag til lokalplan nr. 714.

Tillæg 16 til kommuneplanen fastlægger for begge rammeområder, at der ikke må ske byggeri, foretages ændringer eller planlægges for aktiviteter der kan påvirke habitatnatur. Udnyttelsen af øvrige arealer inden for rammeområderne vurderes ikke at være af en karakter, der kan udgøre en trussel for arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området eller deres mulighed for at opnå en gunstig bevaringstilstand.

Den nye bebyggelse er placeret i en afstand af minimum 150 meter til Natura 2000 området, dog min 50 meter gældende for Sanct Hans have, hvor der gives mulighed for mindre ombygning samt mindre nye bygninger - og har ingen direkte fysisk påvirkning heraf. Den nye bebyggelse ligger desuden som integreret del af eksisterende bebygget område inden for planområdet. Det er desuden hensigten med plangrundlaget, at den eksisterende materielgård, Røde Lade og delvist Centralmagasinet, som alle er beliggende i delområde B i grænsen mellem parklandskabet og naturlandskabet kan nedrives, da disse bygninger eller dele heraf ligger i områder, der er særlig udsatte ift. oversvømmelse. Røde Lade ligger øst for Slottet og Centralmagasinet er beliggende nord for Slottet. Ved Røde Lade skal der etableres parkeringsplads, og for den del af Centralmagasinet, der nedrives udlægger lokalplanen en aktivitetsplads, der etableres på en hævet plint. Der skal senere udarbejdes supplerende lokalplan for Centralmagasinet. Materielgården ligger i parklandskabet nord for Fjordhus, og er dermed den bygning, der ligger nærmest fjorden og Natura 2000-området. Når materielgården er fjernet, vil arealet indgå i naturområdet, hvorved der reelt set tilføjes yderligere natur. Der vil således foregå nedrivningsarbejde i forbindelse med, at bygningen fjernes, dog er der tale om en begrænset periode og idet, der stadig er betydelig afstand – ca. 50 meter – til nærmeste Natura 2000 område, vurderes det ikke at have en væsentlig indvirkning.

På den baggrund vurderes planforslagene ikke at påvirke nærliggende habitatnaturtyper for udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område, da de alene er beliggende nær områder, der ikke er omfattet af byggeretsgivende bestemmelser. Disse områder er i lokalplanforslaget underlagt generelle bestemmelser, der bl.a. ikke tillader bebyggelse i naturlandskabet ligesom planerne i sig selv ikke medfører ændringer i emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændringer i afstrømningsforhold. En påvirkning af habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget for H120 som følge af planernes vedtagelse kan dermed udelukkes.

Der er ikke registreret forekomst af arter på udpegningsgrundlaget for nærmeste habitatområde inden for planområdet, men Roskilde Kommune, har viden

om, at stor vandsalamander yngler i Sankt Hans området ligesom det ikke kan udelukkes at sumpvindelsnegl og/eller skæv vindelssnegl vil kunne forekomme i området.

Stor vandsalamander vandrer til ynglevandhullerne i marts-april og bliver i vandet sommeren over, men går på land igen fra sensommeren og kan ses her til den overvintrer. De fleste voksne bevæger sig indenfor en afstand af ca. 250 m af ynglevandhul, og tætheden af individer aftager med afstanden herfra. De foretrukne områder på land er karakteriseret ved at have højt græs, krat og skovbevoksning. Der planlægges ikke aktiviteter eller byggeri i nærheden af egnede ynglevandhuller for arten. Da planforslagene endvidere heller ikke medfører emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændrede afvandingsforhold for levesteder for arten beliggende udenfor planområdet, så vurderes det, at planforslagene ikke vil påvirke arten.

Skæv vindelsnegl er knyttet til både fugtige og tørre lokaliteter. For fugtige områder er det fugtige enge, krat eller frodige rigkærsområder med højt voksende stararter, mens tørre lokaliteter oftere er nær havet, på græsbevoksede og åbne områder, men de kan også forekomme i mere landbrugsprægede områder i tilknytning til markhegn. Sumpvindelsnegl er knyttet til de decideret våde lokaliteter med bevoksninger af starrer som stiv star og kærstar, høj sødgræs eller pindsvineknop og dunhammer - gerne hvor vandet står i niveau med jordens overflade.

Der planlægges ikke aktiviteter eller byggeri i nærheden af egnede levesteder for de to arter. Da planforslagene endvidere heller ikke medfører emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændrede afvandingsforhold for levesteder for de to arter beliggende udenfor planområdet, så vurderes det, at planforslagene ikke vil kunne medføre påvirkninger af de to arter.

Grundet planområdets placering i forhold til Natura 2000-området, planernes udformning samt planernes hensyn til de landskabelige interesser og bevaring og udvikling af områdets levesteder for flere dyr og planter, så vurderes det samlet set, at planforslagene ikke vil medføre negativ påvirkning på nærmeste Natura 2000-område, dets udpegningsgrundlag eller forhindre naturtyper eller arter i at opnå eller bevare gunstig bevaringstilstand.

3.2.3 Bilag IV-arter

Stor vandsalamander

Stor vandsalamander findes i næsten hele Danmark og det kan ikke udelukkes, at den forekommer i planområdet, og i givet fald, vil det være sandsynligt, at de yngler i områdets vandhuller/søer. Fremadrettet vil der fortsat være vand i området, herunder i de to søer der bevares. Der sker ikke, ved planforslagenes realisering, noget aktivt i forhold til udledning af regnvand til søerne eller vandhuller inden for lokalplanområdet, hvorfor der ikke aktivt sker en tilstandsændring af områdets eksisterende søer/vandhuller og dermed ynglested for stor vandsalamander. Endvidere vil planerne ikke medføre emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændre på afvandingsforhold for egnede yngle- og

rasteområder for arten. Det vurderes på den baggrund, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for stor vandsalamander.

Spidssnudet frø

Der er registreret spidssnudet frø inden for planområdet. Spidssnudet frø findes, ligesom stor vandsalamander, overalt i Danmark med undtagelse af enkelte øer. Spidssnudet frø yngler i vandhuller med undervandsplanter og opholder sig tæt på deres ynglevandhuller, gerne i fugtige områder. Områdets vådområder forrignes ikke, herunder eks. søerne, som forventes at være en af frøens levesteder. Endvidere vil planerne ikke medføre emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændre på afvandingsforhold for egnede yngle- og rasteområder for arten. Det vurderes således, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for spidssnudet frø.

Løvfrø

Der er registreret løvfrø inden for planområdet. Løvfrøen trives i et varieret landskab, hvor den yngler i solbeskinnede vandhuller med rent vand og uden fisk. Uden for yngletiden lever løvfrø i solbeskinnede vegetation, som f.eks. levende hegn og skovbryn. Løvfrø er samtidig den eneste danske frø, der klatrer i træer. Ligesom for de øvrige registrerede padder i området, sikres der fremadrettet egnede yngle- og rasteområder for løvfrø, i form af søer og vådområder. Lokalplanen for området fastsætter desuden bestemmelser om, at områdets store og markante træer bevares og områdets øvrige natur, særligt de ubebyggede arealer i landzone bevares eller forbedres. Endvidere vil planerne ikke medføre emissioner, udledning af miljøfremmede stoffer eller ændre på afvandingsforhold for egnede yngle- og rasteområder for arten. Det vurderes på den baggrund, at planforslagene ikke vil hindre opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for løvfrøen.

Flagermus

Der er i forbindelse med undersøgelse af planområdet i sommeren 2021 registreret otte arter af flagermusarter inden for planområdet; brun-, skimmel-, syd-, trolde-, dværg-, pipistrel-, vand- og langøret flagermus. Tabel 3-1 angiver en oversigt over arternes foretrukne opholdssteder i henholdsvis sommer- og vinterperioden.

Art	Træer	Bygninger	Under jorden
Sydflagermus	-	S, V	-
Dværgflagermus	S, V	S, V	-
Brunflagermus	S, V	-	-
Pipistrelflagermus	S, V	S, V	-
Troldeflagermus	S, V	s, v	-
Skimmelflagermus	-	S, V	-
Vandflagermus	S, v	-	-, V
Langøret flagermus	S, v	S, V	-, v

Tabel 3-1 Flagermusarternes opholdssteder sommer (S, s) og vinter (V, v). S og V viser "anvendes ofte", mens s og v viser "anvendes". "-" viser at stedet anvendes sjældent eller slet ikke. Baseret på tabel i "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV" (Søgaard & Asferg, 2007).

Diversiteten er jævnt fordelt over hele området, dog med størst koncentration omkring det gamle hospital og søerne. Arealerne omkring Sankt Hans er ideelle for flagermus, da de fleste flagermus foretrækker at søge føde i parkagtige landskaber, og visse arter foretrækker desuden enge, moser og søer og fjorden. Det er alle landskabselementer, der er repræsenteret på Sankt Hans og det forventes derfor, at arterne jager over området.

Derudover rummer området yngle- og rastemuligheder i ældre bygninger og hule træer. Området som helhed udgør således en vigtig økologisk funktionalitet for flere flagermusarter, og det kan ikke udelukkes at flagermusene benytter sig af de gamle bygninger og områdets træer.

Lokalplanen for området fastsætter bevarende bestemmelser for parkens største træer (udpeget på lokalplanens kortbilag 7A, B, C og D), der vurderes at være de træer, der har den største rolle i forhold til raste- og yngleområder for flagermus. Der fastsættes bestemmelse om, at beplantningen ikke må fældes uden Byrådets tilladelse.

Lokalplanen for området sætter ligeledes bevarende bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger i området. Herved bevares disse også som potentielle yngle- og rasteområder for flagermus knyttet til bygninger. Selv om planerne åbner mulighed for anvendelsesændring for hele lokalplanområdet, så vurderes de konkrete ændringer af området, som plangrundlaget muliggør, samlet set at udgøre en lille andel af områdets samlede habitater. Da der både indenfor lokalplansområdet og i nærområdet til lokalplanområdet findes 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, så vurderes områdets økologiske funktionalitet for flagermus at kunne opretholdes.

For at undgå drab på evt. flagermus, som har taget ophold i bygningerne, bør bygningerne gennemgås indvendigt inden nedrivning, således at de nødvendige tiltag kan gennemføres, så evt. flagermus kan komme ud inden nedrivningen. Til gennemgangen af bygningerne bør der også anvendes flagermusdetektorer. Endvidere anbefales det, at 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 september-oktober, hvorved evt. individdrab som følge af fældningerne vil kunne undgås.

På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

3.2.4 Naturbeskyttelse

Indenfor planområdet findes flere naturområder, der er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven⁴. Planforslagene berører ikke direkte § 3-beskyttede områder, men i planerne for området indgår Kurhussø, som er beskyttet, samt de større ubebyggede arealer uden om Sankt Hans. Bredden omkring Kurhussø ryddes for krat for at skabe udsigt til søen og der etableres bro ud i søen for at fremme den rekreative oplevelse i området. Endvidere etableres der gangbro, som del af den nye Sankt Hans sti, der etableres i overgangen mellem park og naturlandskabet, og dermed i § 3 område. Etablering af broer forudsætter dispensation fra Roskilde Kommune, evt. på nødvendige vilkår. Behandling af ansøgning om dispensation sker i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Regnvand fra Sankt Hans bliver som udgangspunkt rensat i rensebrønde for ikke at påvirke recipienter med miljøfremmede stoffer. Det eksisterende vådområde i sydvest er afhængig af regnvand og vil med realiseringen af planerne, som det også sker nu, få tilført rensat regnvand. Området vil også i fremtiden fungere som vådområde/bassin med tilnærmelsesvis naturlig variation i vanddybde med overløb til Gedebæksrenden. Planerne vurderes derfor ikke at medføre tilstandsændring af de § 3-beskyttede vådområder. Der planlægges dog for, at det eksisterende bassin nord for Kurhus skal fungere som rensebassin og forsinkelsesbassin. Udledning til søen kræver dispensation i henhold til sektorlovgivningen.

Inden for planområdet findes tre mindre fredskovspligtige arealer. Planlægningen forudsætter ikke rydning af fredskov.

3.3 Kumulative effekter

Sideløbende med planlægningen for Sankt Hans er der igangsat et projekt for genopretning af Langvad Å, med nyt afløb fra St. Kattinge Sø via Gedebæksrenden gennem planområdet. Projektet for Gedebæksrenden har til hensigt at skabe et større sammenhængende naturområde og fungere som blågrøn korridor for dyr og planter i området. I den forbindelse foretages der genslyngning af Gedebæksrenden, der løber igennem planområdet for Sankt Hans. Der er udført en Natura 2000-væsentlighedsvurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens⁵ § 6 stk. 1 for Gedebæksrenden-projektet, hvori det vurderes, at projektet ikke vil medføre væsentlig påvirkning på Natura 2000-område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov eller øvrige Natura 2000-områder. Ifølge Natura 2000-væsentlighedsvurderingen beskrives det desuden, at det nye vandløb (Gedebæksrenden) fortrinsvis vil blive placeret i lysåbne områder uden træer og så vidt muligt uden om gamle træer med flagermuspotentiale. I fredskovsområdet vil store gamle træer blive bevaret og fældede stammer og stød vil blive efterladt langs tracéet som dødt ved. Ifølge væsentlighedsvurderingen kan det nye vandløb endda medføre forbedrede fødesøgemuligheder for nogle arter af flagermus, da det nye vandløb kan fungere som ledelinje og tiltrække føde.

⁴ LBK nr. 1986 af 27/10/2021 Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse.

⁵ Bekendtgørelse nr. 1595 af 06/12/2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Der vurderes derfor ikke at være negative kumulative effekter i forhold til natur, dyreliv og bilag IV-arter. Genoprettelse af Gedebæksrenden vil i bedste fald forbedre vilkårene for områdets dyreliv og bidrage til et mere sammenhængende naturområde mellem Store Kattinge Sø og Roskilde Fjord.

3.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger ud over de krav, der stilles ift. fældning af træer efter de gældende anvisninger i Naturstyrelsens forvaltningsplan for flagermus (Naturstyrelsen, 2013), gennemgang af bygninger for flagermus inden nedrivning, samt dispensation fra Roskilde Kommune i forhold til etablering af broer ved § 3-beskyttet sø- og landskab, samt dispensation til afledning af regnvand til § 3 beskyttet sø nord for Kurhus.

3.5 Overvågning

Roskilde kommune fører tilsyn med § 3-områder, og foretager naturovervågning, hvor det skønnes nødvendigt ift. naturpleje.

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

4 Landskab og visuelle forhold

Miljøpåvirkninger i forhold til landskab og visuelle forhold vurderes i forhold til visuel påvirkning af de landskabelige interesser, hvor ny bebyggelse kan påvirke det lokale område i kraft af fysiske ændringer af landskabet og dets karakter, men projektet kan også have visuelle påvirkninger på landskabsområder uden for planområdet.

Landskabsinteresser omfatter både overordnede landskabelige forhold og den kontekst som planområdet indgår i med specifikke landskabselementer, konkrete terræforhold og jordhåndtering, samt de visuelle sammenhænge til landskabet omkring planområdet.

4.1 Miljøstatus og mål

Planområdet ligger på en bakkeø i et Ådalslandskab, der munder ud i Roskilde Fjord.



Figur 4-1: Terræforhold i og omkring lokalplanområdeafgrænsningen, hvor lokalplanområdets bebygget del ligger højt i ådalslandskabet og de ubebyggede arealer ligger lavt i dalbunden.

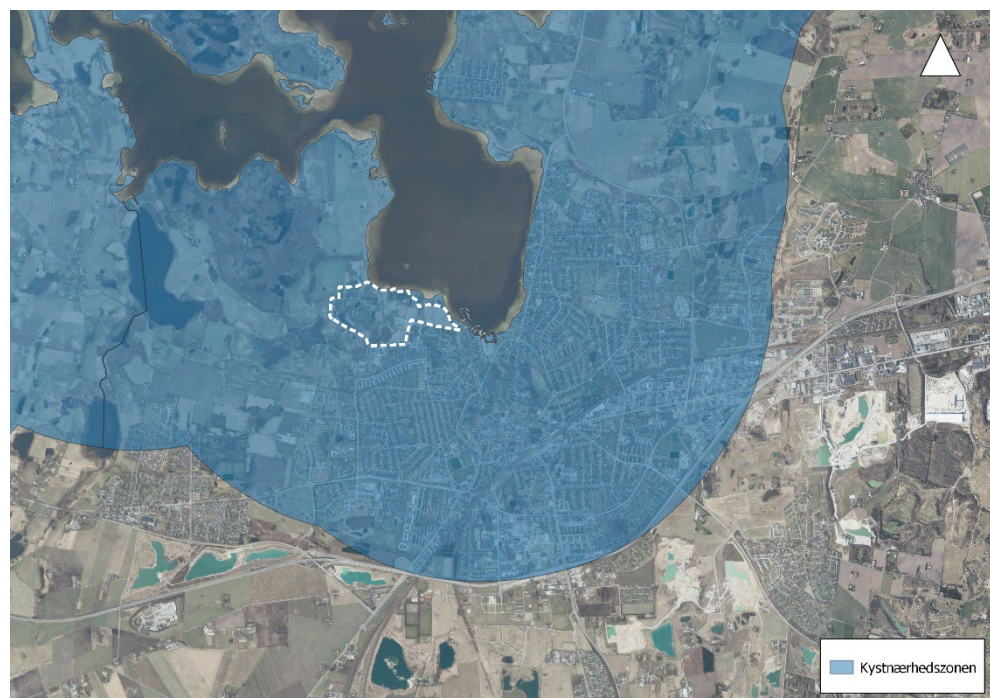
Området er en del af et større område, der udgøres af Nationalpark Skjoldungernes Land, hvis hovedformål er at bevare og styrke natur, landskabsværdier og kulturhistoriske særkender. Nationalparken har særligt fokus på fjordlandskabet og tiltag, som kan formidle fjordens mange kvaliteter.

Landskabets karakter i og omkring planområdet defineres af store flader med lavbundsarealer og bakketoppe, der skaber tydelige ådalsforløb, der munder ud i fjorden. Landskabet rummer mange forskellige typer af landskabstræk, men særligt fjorden med de fligede og blødekyster samt større strækninger med skov og strandengene er karakteristisk for området.

Terrænet inden for planområdet ligger hovedsageligt i kote 5 - 7.5 m.o.h., mens det omkringliggende lavbundsareal ligger i kote 2.5 m.o.h., som det ses af ovenstående kort.

Kystlinjen

Planområdet ligger kystnært, hvorfor området er omfattet af planlovens krav til planlægning for kystnære områder. Sankt Hans ligger i den kystnære del af byzonen, mens den resterende landzonedel af planområdet ligger i kystnærhedszonen. Det nye plangrundlag ændrer ikke på zoneforholdene. Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men de kystnære dele af byzonen udgøres af de områder i byen, der indgår i visuel sammenhæng med kysten. Reglerne er derfor møntet på planer for byggeri og anlæg, som enten ligger direkte ud til kysten eller som ud fra blandt andet placering, højde og størrelse indgår i et samspil med kystlandskabet.



Figur 4-2: Lokalplanområdeafgrænsningens placering i forhold til kystnærhedszonen.

Landskabsbeskyttelse

I henhold til § 17 i naturbeskyttelsesloven må der inden for skovbyggelinjen bl.a. ikke placeres bebyggelse eller andre anlæg. Formålet er at friholde skovbrynet som mangfoldigt biologisk område og visuelt landskabselement.

Planområdets sydvestlige del er omfattet af skovbyggelinje affødt af skovarealerne ved Boserup Skov længere mod vest. Etablering af bebyggelse inden for beskyttelseslinjerne forudsætter, at der enten opnås dispensation fra Roskilde Kommune eller at beskyttelseslinjerne ophæves inden for planområdet efter ansøgning til Miljøstyrelsen.



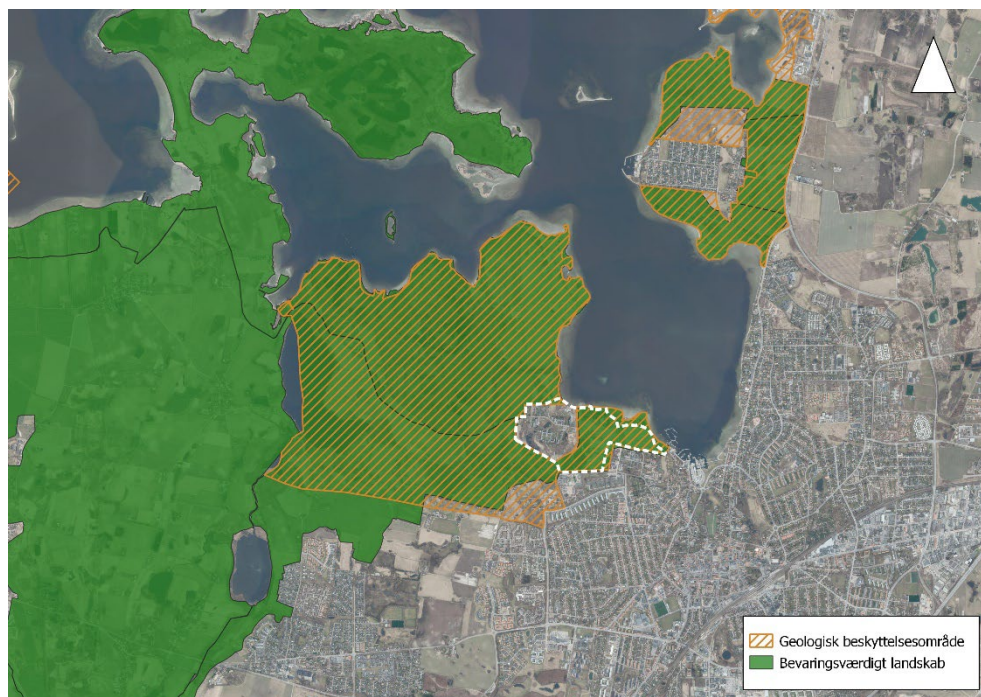
Figur 4-3: Lokalplanområdefrænsningens placering i forhold til skovbyggelinje.

Landskabsudpegninger

I den gældende planlægning er de ubebyggede arealer i planområdets østlige del udpeget som bevaringsværdigt landskab og med særligt værdifulde geologiske bevaringsværdi.

Kommuneplanen udpeger bevaringsværdige landskaber og områder med særligt værdifulde geologisk bevaringsværdi. De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier.

For områder med særligt værdifulde geologiske bevaringsværdi gælder, at ændringer skal foretages ud fra en konkret planmæssig vurdering, kan ske uden at skæmme eller sløre landskabets dannelsesformer. Endvidere skal tilgængeligheden til de udpegede bevaringsværdige landskaber og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne søges opretholdt eller forbedret.



Figur 4-4: Lokalplanområdeafgrænsningens placering i forhold til bevaringsværdigt landskabs og geologisk beskyttelsesområde.

Planområdet ligger ikke inden for kirkebeskyttelseslinjer. Den eksisterende kirke i Kurhus bevares som kirke. Inden for området ligger også det tidligere kapel og gravsteder, som ligeledes bevares, men indrettet til nye funktioner. Derudover ligger en del af planområdet inden for indsigtskile til Roskilde Domkirke. Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, at indsigtskilerne til domkirken skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan hæmme indsigten til kirken.

Et mindre område, øst for de bebyggede områder, er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, jf. Planlovens § 11a, pkt. 10. Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, at de særligt værdifulde landbrugsområder i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der kan sætte begrænsninger for landbrugets udviklingsmuligheder.

4.2 Konsekvensvurdering

Planområdet er præget af den eksisterende anvendelse, som hospitalsområdet med tilhørende funktioner, samt parkområde, der alt sammen ligger omgivet af ubebyggede arealer, der henligger i naturtilstand.

Landskabsforhold i planområdet er beskrevet på baggrund af foreliggende data/materiale, herunder besigtigelse af området i oktober 2021. Endvidere er der, som grundlag for vurderingen udarbejdet visualiseringer med volumenstudier af den nye bebyggelse i landskabet.

Visuelle konsekvenser

Planområdet ligger nordvest for Roskilde By, på en bakketop i en ådal bestående af lavbundsarealer med søer, moser, strandenge og skovområder, der munder ud i Roskilde fjord.

Planforslagene vil have en visuel indvirkning inden for den kystnære del af byzonen. Det skyldes mulighederne for at rive eksisterende, ikke-bevaringsværdige bygninger ned og nogle af dem med nye bebyggelser (Enghus, Markhusene, Parkhus og Parcelgårdshusene) inden for 4 konkrete byggefelter i delområderne F1-F4, udlagt i planforslaget.

Planforslagene 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 dog ikke være tale om bebyggelser, som afviger 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. Til at vurdere påvirkning af de nye bebyggelser er der foretaget en udsigtsanalyse med visualiseringer. Der er udvalgt tre standpunkter, hvorfra det er vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at vise den mulige visuelle påvirkning, herunder den planlagte bebyggelses indvirkning på kystlandskabet og de nære omgivelser. Visualiseringen er vist som volumenstudie, og den faktiske fremtræden af enkelte elementer, bygningsfacader mv. adskiller sig fra visualiseringerne. De tre punkter er vist på nedenstående kort.



Figur 4-5: Foto med tre standpunkter fra hhv. Parcelgårdsvej, Frederiksborgvej og Bistrup Allé.

Udsigtspunkt 1: Parcelgårdsvej

Nedenfor ses indkigget mod Sankt Hans fra Parcelgårdsvej, som er beliggende nordvest for planområdet. Standpunktet er det mest østlige punkt på denne strækning (nord for lokalplanområdet), og derfor det punkt med størst sandsynlighed for at kunne se de nye bygninger i dette område. Der findes desuden ikke veje, stier eller andet med offentlig adgang på denne strækning, der gør det muligt komme tættere på Sankt Hans. Den nuværende og fremtidige situation er vist på nedenstående to fotos.



Figur 4-6 Nuværende situation.



Figur 4-7: Fremtidig situation. De røde markeringer viser, hvor de fremtidige bygninger ligger placeret bag skoven.

Som det fremgår af ovenstående visualisering, vil realiseringen af planerne 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 trækrønerne i området.

Udsigtspunkt 2: Frederiksborgvej

Nedenfor ses indkigget mod Sankt Hans fra Frederiksborgvej beliggende mod nordøst. Et evt. visualiseringspunkt længere mod syd havde resulteret i, at eksisterende boligbebyggelse langs Frederiksborgvej havde afskærmet for udsynet. Med dette fotopunkt kan man fra vejen se mod syd til bugten, hvor Sankt Hans-området ligger placeret. Den nuværende og fremtidige situation er vist på nedenstående to fotos.



Figur 4-8: Nuværende situation.



Figur 4-9: Situation med nye bygninger i Sankt Hans, vist inden for den røde markering.

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.



Figur 4-10: Zoom af situation med nye bygninger i Sankt Hans, vist inden for den røde cirkel.

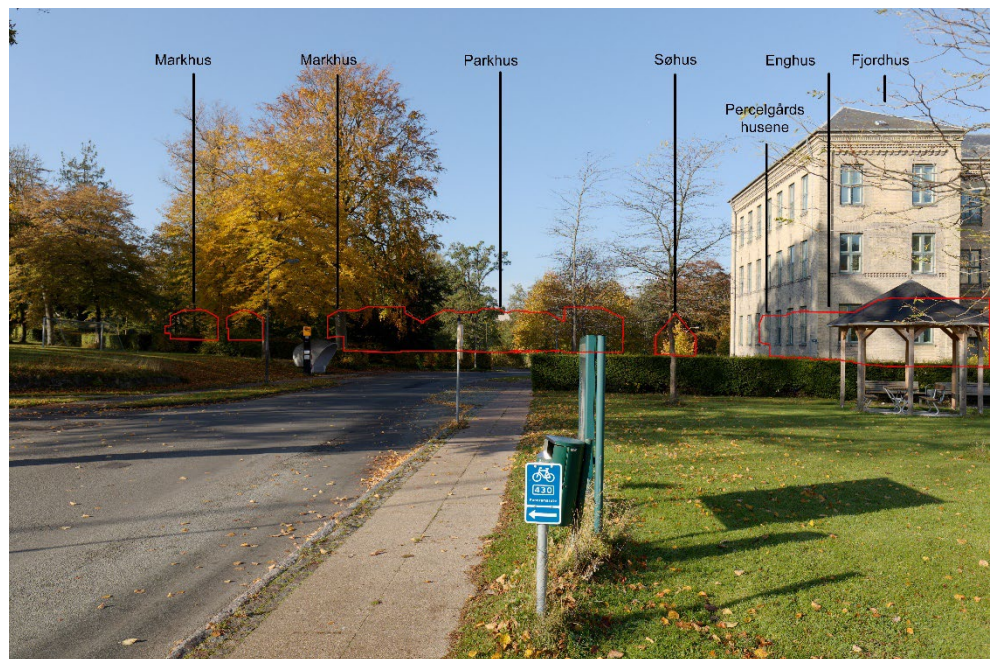
Ovenfor ses et zoom af samme visualisering. Her kan Markhusene og Parkhus ses, som en del af skoven. Bygningerne ligger lavere end træerne og synligheden vurderes at være lille og uden fratagelse af indkigget til skoven og de kvaliteter som landskabet her besidder.

Udsigtspunkt 3: Bistrup Allé

På de nedenstående fotos ses den nye bebyggelse fra Bistrup Allé set mod vest. 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.



Figur 4-11: Nuværende situation.



Figur 4-12: Situation med ny bebyggelse bag. Omridset af hele bygningens udstrækning er vist med rød markering.



Figur 4-13: Parkhus som er den eneste synlige bygning vist med rød cirkel.

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 området mange træer.

Som det fremgår af de tre visualiseringer ovenfor, er bygningernes synlighed i landskabet 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.

Lokalplanforslaget giver desuden mulighed for etablering af parkering inden for området, herunder parkeringskælder ved to lokaliteter. Parkeringspladser skal etableres nær adgangsvejene, så dermed primært i den østlige og sydvestlige del af Sankt Hans, dog med parkeringsmuligheder rundt i hele i området. Med mobilitetsplanen er der udarbejdet en strategi for parkering, der tager udgangspunkt i parkeringsprincipper, der tager hensyn til den overordnede karakter for Sankt Hans, herunder at pladserne placeres så det er uden bekostning af områdets landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Der etableres knap 900 parkeringspladser i området, hvoraf 700 etableres på terræn. Dette er en fordobling af antallet af nuværende parkeringspladser i området.

Parkeringspladser på terræn skal indpasses i omgivelserne og etableres med permeabel belægning, og afhængig af placering omgives disse af hække eller anlægges diskret langs vejen, ligesom de eksisterende parkeringspladser. I forbindelse med etablering af parkeringspladser fjernes bygningen Røde Lade og en del af parkområdet inddrages. Det vurderes, at etableringen af parkering i området naturligt vil fratage en del af områdets visuelle udtryk og en andel af det grønne i parken, men der fastsættes i lokalplanen bestemmelser for, at parkeringsanlæggene indpasses nænsomt i landskabet og bidrager til, at synliggøre

områdets landskabelige kvaliteter, herunder borgbanken. Dette gøres bl.a. ved at placere parkering så de følger terrænet langs højdekurvene, og terrænspring etableres som kampestensmure eller skråninger. Der etableres ligeledes omkring 200 parkeringspladser under terræn for derved at holde større områder fri for parkering. Der etableres p-kælder under de udlagte byggefelter til nybyggerierne Enghus og Parkhus, og det gøres desuden muligt at udvide den centrale parkeringsplads foran Centralmagasinet med et niveau under jorden.

Mulighederne for at etablere parkeringsanlæg i Sankt Hans vurderes ikke at have en væsentlig betydning på landskabet eller indvirkning på kystlandskabet, idet parkeringen indpasses sporadisk og nænsomt i landskabet, langs hække og i niveau med terrænet.

Mulighederne for at etablere nye veje, stier og haver samt mulighederne for at tynde ud i bevoksning og forynge beplantning vurderes ligeledes at være uden væsentlig visuel indvirkning på kystlandskabet, fordi hovedparten af tiltagene har en begrænset højde. Ved omdannelse af Sankt Hans bliver nogle af de eksisterende veje internt i området overflødige og nedlægges derfor, samtidig med at Bistrup Alle lukkes for biler. Derudover bliver der behov at anlægge veje til Østerhus i delområde E2, beliggende vest for slottet, og til de kommende bebyggelser inden for delområderne F, herunder Markhusene, Parkhus, Enghus og Parcelgårdshusene. De nye bebyggelser ligger tilbagetrukket fra fjorden i områdets vestlige del, og udgør desuden en del af det allerede bebyggede område i Sankt Hans. De nye vejadgange, som lokalplanen muliggør vurderes ikke få en synlig påvirkning på landskabet.

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 genopretningen af Gedegebæksrenden, der afføder større sammenhængende og åbne naturområder, der anses som understøttende for landskabet. Adgangen til området forbedres endvidere med etablering af nye stier til og fra planområdet. Planforslagene bidrager således til at fastholde området som grønt, rekreativt område med offentlig tilgængelighed.

Planforslagernes 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.

Det vurderes, at den visuelle indvirkning på den kystnære del af byzonen samt de kystnære områder i landzone vil være begrænset.

Landskabelige konsekvenser

Det vurderes, at planforslagene udarbejdes i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for landskabsudpegningerne, herunder bevaringsværdigt landskab og geologisk beskyttelsesområde. Inden for landskabsudpegningerne gives der alene mulighed for ny bebyggelse i meget begrænset omfang (300 m²), i én etage med en bygningshøjde på maksimalt 4 meter og ikke større end 80 m² etageareal. Den østlige del af den eksisterende bygning på Bistrup Allé 36 må dog ombygges, så længe etageantallet ikke overstiger 1,5, og bygningshøjden ikke overstiger 8 meter.

Planforslagene udarbejdes med et væsentligt, samfundsmæssigt hensyn om at bevare kvaliteterne på Sankt Hans ved at give området en nutidig anvendelse. De landskabelige forhold styrkes, bl.a. ved beplantning og tilgængeligheden forbedres ved etablering af nye stier. Landskabets dannelsesformer skæmmes eller forringes i den forbindelse ikke.

Store dele af planområdet er desuden fredet. Fredningen omfatter hovedsageligt de ubebyggede dele af området, som ligger i landzone. Hensigten med fredningen er at bevare de landskabelige, og naturmæssige værdier, at sikre offentlig tilgængelighed og at åbne mulighed for naturgenopretning. Kommuneplantillægget og lokalplanen tilsidesætter ikke fredningsbestemmelserne.

Planforslagene hindrer heller ikke, at de pågældende områder, som er udpeget som værdifulde landbrugsområder, kan bruges til jordbrugsformål, eksempelvis i form af afgræsning. Derudover åbner planforslagene heller ikke op for byggeri eller anlæg, som afviger væsentligt i højden i forhold til eksisterende byggerier og anlæg. Det vurderes derfor, at planforslagene ikke vil hæmme indsigtslinjer for Roskilde Domkirke. Områdets eksisterende kirke er ligeledes en del af bevaringsstrategien for området.

På den baggrund vurderes det, at det nye plangrundlag ikke får væsentlig indvirkning på de landskabelige værdier.

4.3 Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter i forhold til landskab og visuelle forhold.

4.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger.

4.5 Overvågning

Tilpasning af nye anlæg i forhold til landskabsværdier og kystnærhedszone overvåges via lokalplanlægningen og efterfølgende bygge- og anlægstilladelser.

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

5 Kulturhistorie og arkitektur

Miljøpåvirkninger i forhold til kulturarv vurderes for påvirkning af arkæologi og beskyttede fortidsminder, samt bygningsarv og arkitektur, hvor terrænbearbejdning og anden byggemodning og anlægsarbejde med fysiske forandringer i området kan påvirke jordfaste fortidsminder og omdannelse eller nybyggeri kan påvirke kulturhistoriske interesser.

Kulturarven omfatter spor fra forskellige historiske perioder, tilbage fra oldtiden og op til nyere tid, f.eks. beskyttede fortidsminder, arkæologiske fund og beskyttede diger samt bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.

5.1 Miljøstatus og mål

Planområdet er præget meget historie med rødder i middelalderen og markante spor fra 1800-tallet, der starter ved det karakteristiske hospital, der blev bygget i anden halvdel af 1800-tallet af Gottlieb Bindesbøll. I dag huser området flere bygninger, som har en høj bevaringsværdi. Foruden områdets bebyggede del er området omfattet af kulturarvsarealer, fortidsmindebeskyttelse og værdifuldt kulturmiljø, der vidner om områdets kulturhistoriske værdi.

I anlægsfasen kan der være mulighed for at finde spor fra fortiden gemt under terræn. Derfor er der i henhold til museumslovens § 25 indhentet arkivalisk kontrol fra Roskilde Museum.

Arkitektur

Områdets eneste fredede bygningsdel er Kurhusets ældste del, som foruden sengeafdelinger bl.a. rummer hospitalets særprægede kirke på 1. sal og "Kurhussalen" samt et offentligt bibliotek. Området er blevet videreudviklet gennem mange år, dog har de bygninger, der er tilføjet de seneste 60-70 år, ikke de samme kvaliteter i form af arkitektur, materialer og landskabelig sammenhæng tilpasset området, som de mere "originale" bygninger, der i dag er bevaringsværdige.

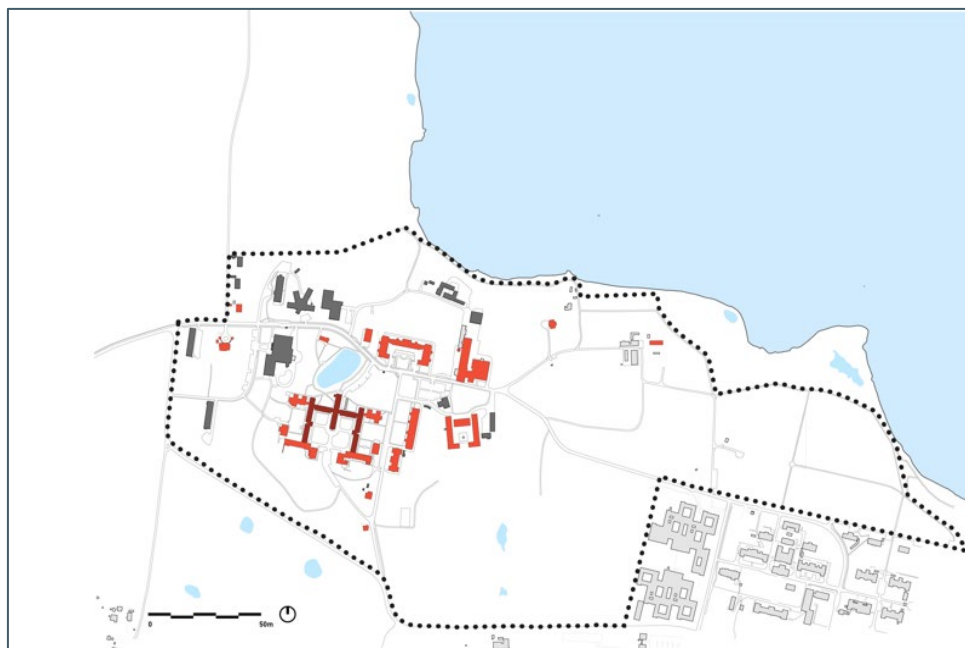
Ifølge bygningsfredningslovens⁶ § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives uden foregående offentlig bekendtgørelse. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker, dog kan en bygning godt have en bevaringsværdi på 1 (SAVE-værdi) uden at være fredet. Bygninger med værdierne 2-4 er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Roskilde Kommune arbejder gennem kommuneplanlægningen for at sikre de bygninger, der har en høj bevaringsværdi (1-4), samt gennem bevarende lokalplaner og i forbindelse med byggesagsbehandling.



Figur 5-1: Zoom af planområdet og markering med delvist fredet bygning (Kurhuset) samt øvrige bygninger med bevaringsværdi 1-3.

Det er ikke alene SAVE-værdierne, som medfører udpegning af bevaringsværdige bygninger. Ifølge bygningsfredningslovens § 17 er en bygning først bevaringsværdig, når den er optaget i kommuneplanen eller i en bevarende lokalplan. På baggrund af ovenstående har Roskilde kommune i lokalplanforslaget udpeget en række bevaringsværdige bygninger, herunder flere end i den gældende lokalplan – nogle af dem er ikke udpeget med SAVE-værdier, inden for planområdet. Udpegningerne fremgår af lokalplanforslagets bilag 2. Nedenfor ses et kortudsnit af bilaget med de i lokalplanforslagets udpegede bevaringsværdige bygninger.

⁶ LBK nr. 219 af 06/03/2018, lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer



Figur 5-2: Udsnit af bilag 2 fra lokalplanforslaget med markering af den fredet bygning (Kurhuset), der vises som mørkerød samt de øvrige udpegede bevaringsværdige bygninger vist med rød.

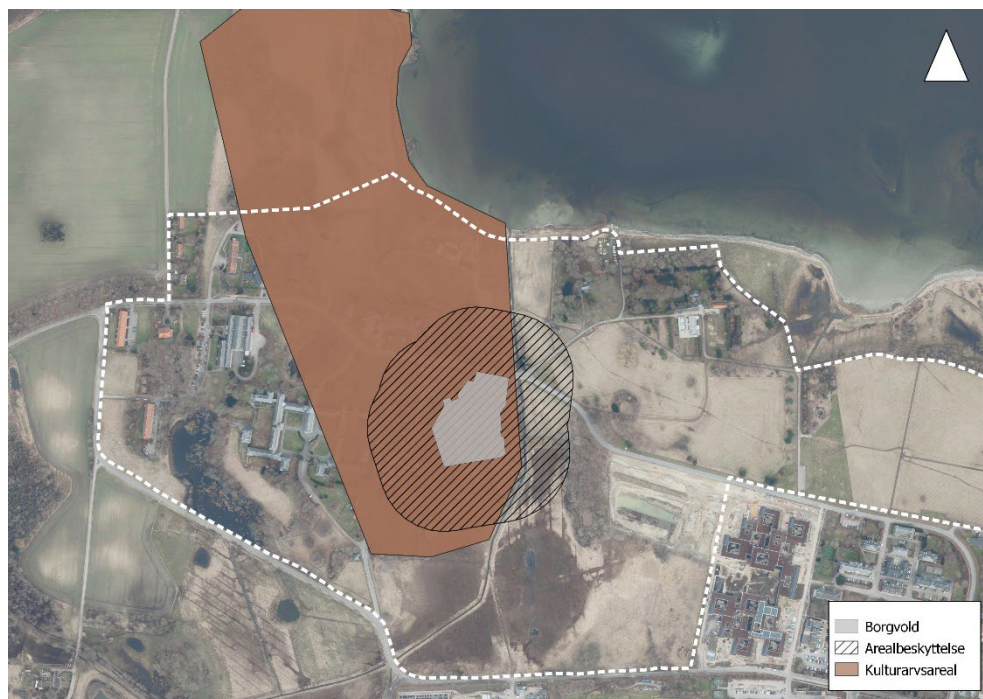
Beskyttet fortidsminde

Beskyttede fortidsminder er synlige levn og kulturspor i landskabet, som beskyttes efter reglerne i museumsloven (§ 29 e). De kaldes også for "fredede fortidsminder", da beskyttelsen begyndte med frivillige fredninger tilbage i 1808.

I den bebyggede del af planområdet, mod sydøst, findes områdets ældste bebyggelse; Slottet, placeret på en borgvold, som stammer fra 1200-tallet, se nedenstående kort. Borgvolden er i kommuneplanen udpeget som beskyttet fortidsminde i henhold til museumsloven. Der må ikke ske ændringer i tilstanden af fortidsmindet, herunder jordbehandling og beplantning i en afstand på 2 meter fra fortidsmindet. Derudover er volden (og andre fredede fortidsminder) omfattet af en beskyttelseslinje på 100 meter, jf. naturbeskyttelsesloven § 18, der ligeledes skal sikre, at der ikke sker tilstandsændringer. Hensigten med loven er desuden at sikre fortidsminderne som landskabselementer og at fastholde indsyn og udkig.

Kulturarv og kulturmiljø

En del af lokalplanområdet, og det område, som Kommuneplantillægget omfatter, er desuden udpeget som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er kulturhistoriske interesseområder, hvor der kan være skjulte fortidsminder. Arealer, der er udpeget kulturarvsareal er ikke fredet, men udpegningen er en påmindelse om, at der kan være væsentlige fortidsminder i området. Inden for kulturarvsarealet er borgvolden og den tilhørende beskyttelseslinje placeret.



Figur 5-3: Lokalplanområdeafgrænsningens placering i forhold til kulturarvsarealer og fredet fortidsminde og tilhørende beskyttelseslinje på 100 meter.

I den gældende planlægning er hele lokalplanområdet udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Planområdet ligger inden for Boserup Skov og Bistrup Herregård/Sankt Hans Hospital, som er udpeget i kommuneplanen og ses på nedenstående kort.

Ifølge Planlovens § 11a, nr. 15 skal der ske sikring af de kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal det sikres, at der ved ønsker om byggeri, anlæg og ændret anvendelse altid sker en konkret vurdering i forhold til de kulturhistoriske værdier, herunder omgivelserne hvorfra de kan opleves eller blive påvirket. Hvis der skal gennemføres anlæg, byggeri eller indgreb ud fra samfundsmæssige hensyn, som vil forringe konkrete kulturhistoriske værdier inden for et beskyttelsesområde, skal der foretages en nøje afvejning af om anlægget er højere prioriteret end beskyttelsesinteresserne.



Figur 5-4: Lokalplanområdeafgrænsningens placering i forhold til særligt værdifuldt kulturmiljø.

Det eksisterende parklandskab udgør en integreret del af områdets kulturhistorie, og er domineret af træerækker/alleer og lunde, der er etableret omkring Kurhussøen. Parklandskabet er designet med inspiration fra 1700-tallets landskabsparker og oprindeligt planlagt af Gottlieb Bindesbøll. Inden for parken ligger også en kirke, der udgør en vigtig del af kulturhistorien i Sankt Hans. Bebyggelse og beplantning i området er knyttet til de naturlige forhøjninger i landskabet og bidrager således til topografien fremstår tydeligere og skaber skala og kontrast til bygningerne i området. Overgangen mellem park og det omkringliggende naturlandskab fremstår ligeledes utydelig pga. tilgroning.

5.2 Konsekvensvurdering

Planforslagene har til hensigt at bevare de kulturhistoriske værdier inden for planområdet, hvilket gør sig gældende for den nye bebyggelses arkitektur og kulturmiljøer inden for området. Dette er bl.a. udmøntet i planforslagets bestemmelser for bebyggelse, men også i forhold til parkområdets kulturarv, der ønskes bevaret og udviklet på ny.

Arkitektur

Planforslagene giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse; Enghus, Parkhus, Parcelgårdshusene og Markhusene til Sankt Hans, som skal erstatte de eksisterende, ikke bevaringsværdige bygninger, der er opført uden sammenhæng med den overordnede bebyggelsesstruktur. Bygninger har fået navn efter deres landskabelige placering i planområdet. Nedrivning af senere opført byggeri og driftsbygningerne ved fjorden foretages som led i at fremme og styrke forbindelsen til fjorden. Dette gælder også for bygningerne Røde lade og Vognporten, der planlægges nedrevet med det formål at synliggøre borgbanken og anlægge

parkering. Lokalplanen fastsætter overordnede bestemmelser for omfang, placering og højder på de nye bebyggelser, som sikrer, at de bliver tilpasset bebyggelsesstrukturen på Sankt Hans. Bygningerne ønskes udført efter nutidige byggemetoder, men i en arkitektonisk sammenhæng til det ældre byggeri for dermed at skabe en rød tråd fra Kurhuset til den nye bebyggelse. Den røde tråd sikres bl.a. igennem bygningernes struktur og materiale.

Størstedelen af planområdets eksisterende bygninger skal dog bevares og fremadrettet rumme nye funktioner, herunder boliger, erhverv og kulturelle aktiviteter. Efterfølgende, byggeretsgivende lokalplaner for eksisterende, bevaringsværdige bebyggelser samt de nye bebyggelser skal fastsætte præcise bestemmelser for bebyggelserne.

Det vurderes, at plangrundlaget kan få væsentlig, men positiv, indvirkning på det arkitektoniske udtryk inden for planområdet. Indvirkningen vurderes at styrke områdets arkitektoniske helhed idet hensigten med plangrundlaget er at skabe en omdannelsesproces af de eksisterende bygninger med udgangspunkt i det oprindelige og med områdets historiske kvaliteter for øje for dermed at bevare og styrke områdets samlede arkitektoniske udtryk.

Plangrundlaget sikrer desuden, at de udpegede bevaringsværdige bygninger ikke rives ned, og er således i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for bevaringsværdige bygninger. Det vurderes på den baggrund, at planforslagene har begrænset indvirkning på de fredede og bevaringsværdige bygninger.

Beskyttet fortidsminde

Planforslagene åbner ikke mulighed for ændringer i tilstanden inden for borgvolden, som er registreret fortidsminde. Forslag til Lokalplan nr. 714 udlægger Slottet til boliger. Den specifikke udvikling af Slottet kendes ikke nu, men vil uanset omfang forudsætte en supplerende, byggeretsgivende lokalplan for boligbebyggelsen. I forbindelse med udvikling af om området inden for bordvolden forudsætter alle fremtidige ændringer i den eksisterende tilstand inden for fortidsmindet dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Planerne åbner dog mulighed for en tilstandsændring inden for voldens beskyttelseslinje, herunder at vandværksbygningen, uden bevaringsværdi, må rives ned, at der må etableres parkeringspladser nord og øst for Slottet og at der må etableres nye parkeringspladser, haveanlæg og adgangsforhold til Østerhus og Sønderhus, da disse bygninger fremadrettet skal anvendes til boliger. Det vurderes på den baggrund, at planforslagene kan få indvirkning på området inden for beskyttelseszonen. Det er en forudsætning for planforslagenes realisering, at der opnås dispensation fra Slots og Kulturstyrelsen. Behandling af ansøgning om dispensation sker i henhold til naturbeskyttelsesloven, bl.a. med de nødvendige vilkår, der bedst sikrer beskyttelsesinteresser i området.

Kulturarv og kulturmiljø

Planforslagene vurderes ikke at få en væsentlig negativ indvirkning på områdets kulturmiljø; Boserup Skov og Bistrup Herregård/Sankt Hans Hospital eller

områdets udpegning som kulturarvsareal, men vurderes i stedet at bidrage til en styrkelse af områdets kulturhistorie.

Områdets byomdannelse begrundes med ønsket om netop at bevare de kulturhistoriske værdier inden for planområdet. Derfor placeres og tilpasses den nye bebyggelse den eksisterende og historiske bebyggelsesstruktur på Sankt Hans. Helhedsplanen, som planforslagene bygger på, består desuden af en strategi for renovering af parkanlægget, der bygger på at gentænke kulturarven fra parken ind i en moderne kontekst og skabe en klar overgang fra parken til det omkringliggende landskab. Kulturarven tænkes regenereret gennem rydning i beplantning, beplantning af skråninger, etablering af flere stier, indretning af dyrkningshaver, opretholdelse af kapellet og gravpladsen som offentlig tilgængelig og ikke mindst genoprettelse af alleéer i parklandskabet, som skal bidrage til, at de forskellige kulturmiljøer træder mere i karakter og at parklandskabet komplementerer det mere urørte landskab uden for byzonen i Sankt Hans.

5.3 Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter i forhold til kulturhistorie og arkitektur.

5.4 Afværgende foranstaltninger

Planforslagene og udviklingsplanen fastlægger krav i forhold til beskyttelse af fredede- fortidsminder og bygninger, samt bygninger med høj bevaringsværdi. For realiseringen af planforslagene skal der desuden opnås dispensation fra Slots og Kulturstyrelsen i forhold til planernes påvirkning af området inden for borgvoldens beskyttelseszone. Ansøgningen om dispensation skal ske med de nødvendige vilkår, der bedst sikrer beskyttelsesinteresser i området.

5.5 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

6 Befolkning og levevilkår (trafik)

Miljøpåvirkninger på befolkning og levevilkår vurderes på baggrund af den øgede trafikale belastning, som omdannelsen af Sankt Hans vil generere. Der vil blive skabt mere trafik, der kan påvirke trafikbelastning samt afviklingen heraf på de omkringliggende veje.

Trafikforhold omfatter både kapacitet og trafikbelastning på det eksisterende vejnet og den forventede trafikmængde, der genereres i og af det nye byområde samt dennes fordeling.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes trafiktællinger fra Roskilde kommunes hjemmeside, samt beskrivelser og vurderinger fra trafikanalyse foretaget i sommeren 2021, samt udtræk fra trafikmodellen. Beregningerne er foretaget på den fulde omdannelse af Sankt Hans, inklusive Fjordhus med anvendelse til boliger.

6.1 Miljøstatus og mål

Planområdet anvendes i dag som hospitalsområde med tilhørende funktioner. Trafikken til og fra området benytter det eksisterende lokale vejnet, der består af private veje samt offentligt tilgængelige veje, og trafikken er derfor underlagt almindeligt gældende færdselsregler samt lokale restriktioner som eksempelvis hastighedsbegrænsning.



Figur 6-1: Kort med vejstatus fra CVF, november 2021.

Planområdet vejbetjenes i dag fra Bistrup Alle (fra øst) og Søndre Allé (fra syd). Bistrup Allé går på tværs gennem hospitalsområdet og binder Sankt Hans Øst og Sankt Hans Vest sammen. Søndre Allé fører fra Boserupvej midt ind i Sankt Hans området. Begge veje er tilsluttet Boserupvej, som er den primære adgangsgangvej til området. Ifølge trafikanalysen fordeler trafikken til området sig overordnet set på to ruter, der kobler sig på Boserupvej – en vestlig rute via Bjergmarken og Låddenhøj, og en østlig rute via Møllehusvej. Størstedelen af trafikken vil køre til og fra områderne mod øst, og dermed benytte Møllehusvej og Sankt Hans Gade.



Figur 6-2: Nuværende trafiktal i området fra 2022 (MOE, 2022).

Sankt Hans er ikke beliggende stationsnært, men betjenes af kollektiv trafik i form af direkte bus til Roskilde Station på 11 min. Buslinje 207 er den eneste buslinje, der direkte betjener Sankt Hans med forbindelse til Roskilde og Lejre Station. Derudover er der ca. 750 meter til Låddenhøj, hvor linje 202A forbinder området til Roskilde Station og Musicon.

Historisk set har området ved Sankt Hans desuden været præget af mere trafik end der har været i den seneste tid, men med fuld omdannelse af området vil der (igen) genereres et større behov for transport og dermed skabe en øget trafikbelastning, der forventes at medføre udfordringer ved afviklingen af trafikken. Udfordringen skyldes bl.a. indretningen af det omkringliggende vejnet samt fordelingen af trafikken i områderne uden for Sankt Hans. Den fremtidige trafikale fordeling vurderes at have en overvægt til de østlige forbindelser via Møllehusvej og Sankt Hans Gade. Som led i at overkomme udfordringen med trafikken i og uden for Sankt Hans har Roskilde Kommune udarbejdet en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen indeholder en strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans, der har til hensigt at sikre, at den øgede trafikbelastning ikke sker på bekostning af områdets værdier, og at de omkringliggende områder ikke belastet unødigt. Mobilitetsplanens hovedfokus er at give mulighed for, at beboere og borgere kan

vælge bæredygtige transportmidler i form af bus og cykel, samt at tilvejebringe en parkeringsstrategi, der udstikker principper for parkeringen på Sankt Hans.

6.2 Konsekvensvurdering

I forbindelse med områdets planlagte udvikling til nyt boligområde med boliger, offentligt formål og forskellige erhvervstyper ændres trafikbilledet i området med øget trafik til og fra området, og dermed også behovet for at kunne afvikle øget trafik på det omkringliggende vejnet.

Trafikberegninger

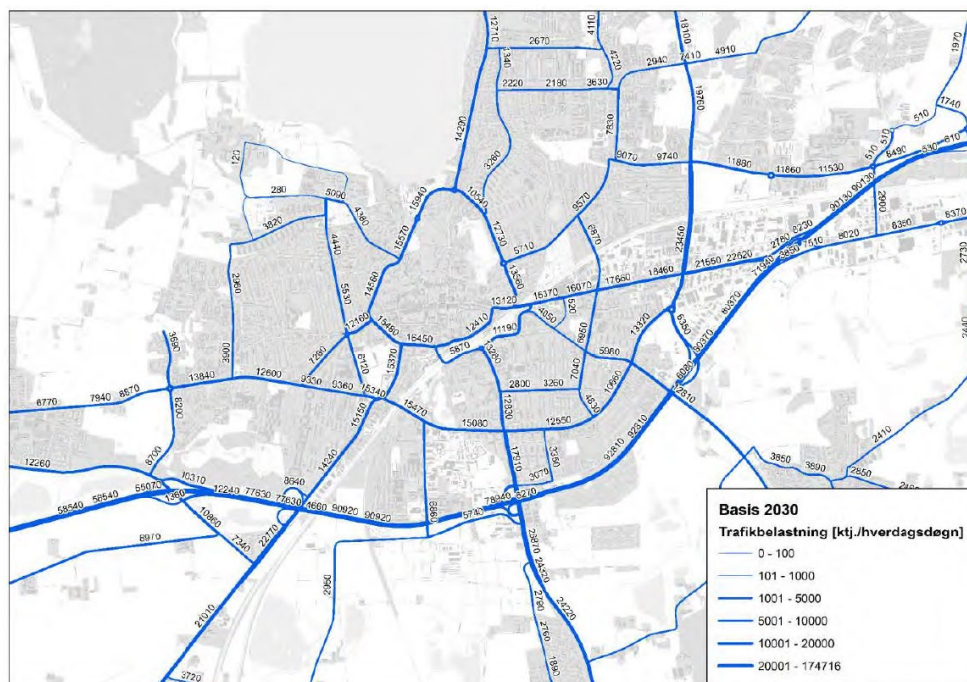
For at understøtte vurderingerne af, hvordan trafikken til og fra Sankt Hans fordeles sig, og hvordan den totale belastning af vejnettet bliver, er der gennemført en *nummerskrivningsanalyse*, der viser mængden af ulovlig gennemkørsel på Sankt Hans Gade. Endvidere er der i Roskilde Kommunes *trafikmodel* foretaget beregninger og trafikprognoser til at understøtte vurderingerne af rutevalg og konsekvenser af forskellige scenarier for ændringer i infrastrukturen (MOE, 2022).

Der tages udgangspunkt i, at Sankt Hans forventes at være fuldt udbygget i 2030, og dette benyttes som basisår i trafikmodelberegningerne. Basisberegningen for 2030 viser, hvordan trafikken forventes at være, hvis der ikke sker en udbygning af Sankt Hans. Dernæst er der udarbejdet et scenarie med den planlagte byudvikling – og de hertil knyttede aktiviteter i Sankt Hans området indarbejdet. Samlet vil der være tale om en udbygning med ca. 58.000 m² etageareal bolig, offentligt formål og forskellige erhvervstyper. Ud af de 58.000 m² vil ca. 38.500 m² være eksisterende bebyggelse, mens de resterende kvadratmeter vil være nye bebyggelser. Det forventes, at omkring 2/3 af etagearealet bliver boliger svarende til ca. 400 boliger, resten fordeles på erhverv, kultur og institutioner. For hver funktion udregnes biltrafikken på baggrund af Vejdirektoratets- og Miljøstyrelsens turrater. På den baggrund forventes det at den fremtidige udbygning af Sankt Hans vil generere knap 3.200 daglige bilture, fordelt som vist neden for. Tallet beskriver den forventede trafik inden for planernes rammer, og dermed den maksimale trafikstigning.

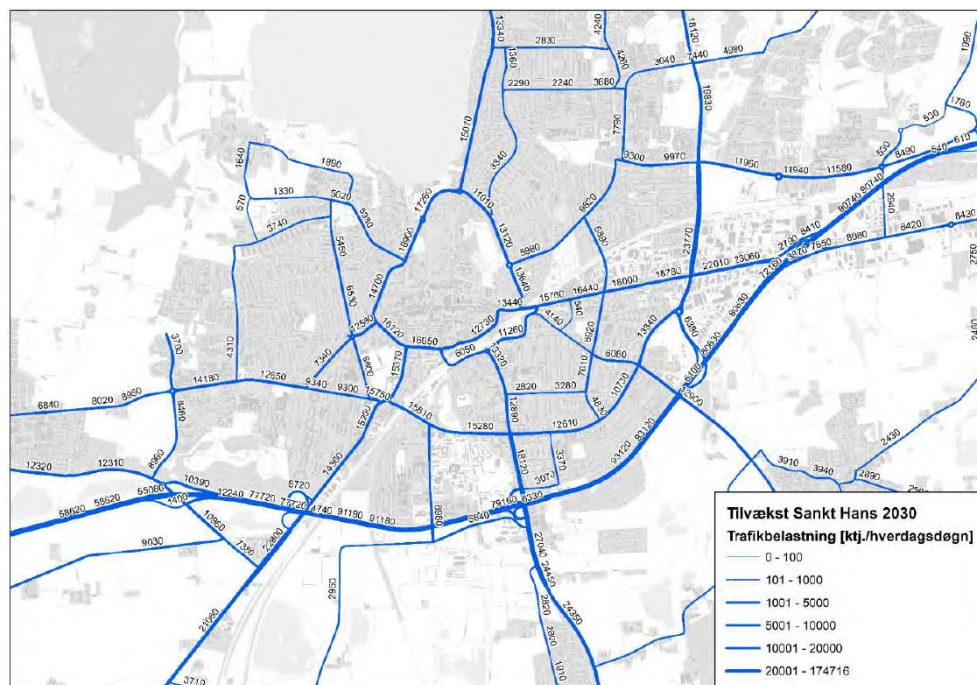
Funktion	Areal	Ture pr. årsdøgn
Bolig	39.500	1.600
Erhverv og kultur	9.000	540
Hotel/vandrehjem	5.000	400
Café/restaurant	3.000	300
Institution	1.500	375
I alt	58.000	3.215

Figur 6-3: Forventet biltrafikmængde ved Sankt Hans i 2030 (MOE, 2021).

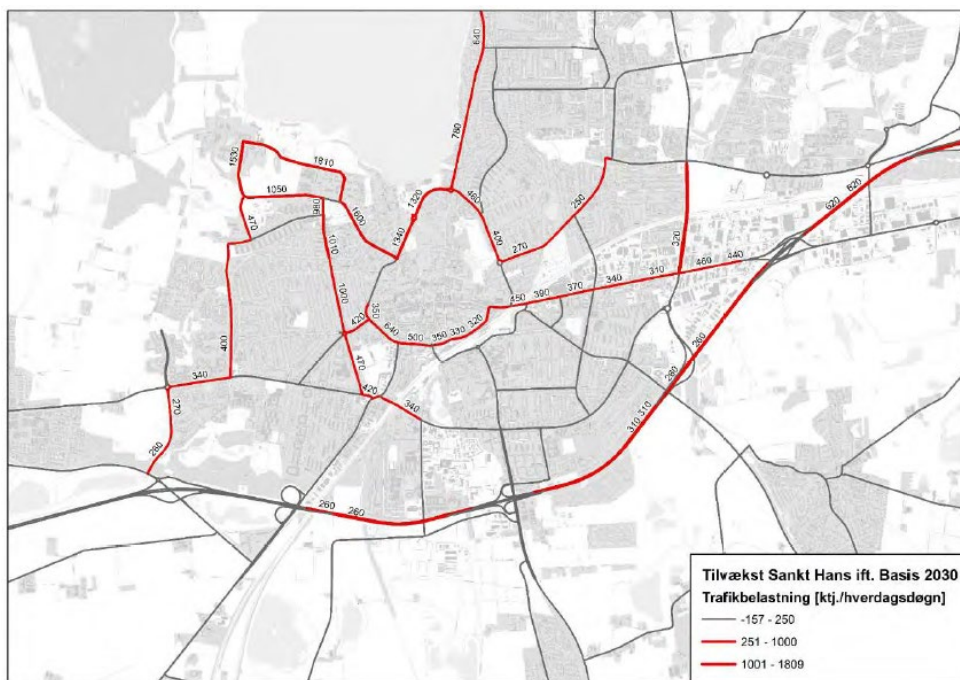
Neden for vises 3 kort med hhv. 'trafikbelastning for basisåret 2030 uden udbygning', 'trafikbelastning ved tilvækst på Sankt Hans' samt et kort med 'trafikbelastning ved udbygning af Sankt Hans i forhold til basisåret'.



Figur 6-4: Trafikbelastning for basisår 2030 uden udbygning af Sankt Hans (MOE, 2022).



Figur 6-5: Trafikbelastning ved udbygning af Sankt Hans i 2030 (MOE, 2022).



Figur 6-6: Trafikbelastning ved udbygning af Sankt Hans i 2030 i forhold til basisår uden udbygning (MOE, 2022).

Trafikale konsekvenser

Med gennemførelse af byudviklingen i området med en fremtidig primær anvendelse til boligformål, forventes der en spidsbelastning morgen og eftermiddag på hverdage. Planområdet eksisterende adgangsveje opretholdes med planforslagene. Planerne giver dog mulighed for nedlæggelse af enkelte mindre veje og etablering af nye veje i forbindelse med adgang til de nye bygninger; Enghus, Parkhus og Markhusene. Vejadgang til Enghus og Parkhus etableres fra Bistrupvænge, og vejadgang til Markhusene sker via ny vejadgang fra Bistrupvænge. Nedlæggelse af veje i området foretages så der fremadrettet kun er én primær vejadgang til hver bygning. Ændringerne i det lokale vejnet inden for Sankt Hans vurderes ikke at få trafikale konsekvenser for omkringliggende veje, da de alene vedrører konkret adgang til ny bebyggelse.

Planområdet vil tilsvarende i dag skulle vejbetjenes fra den primære adgangsvej, Boserupvej. Boserupvej vil således blive tillagt den fulde trafikbelastning ved ind- og udkørsel til planområdet. Direkte afledt er der en øget trafikmængde der skal afvikles enten via Bjergmarken og Låddenhøj mod vest eller Sankt Hans Gade og Møllehusvej mod øst.

Som det fremgår af trafikberegningerne, samt ovenstående figurer, vurderes det, at der samlet set vil blive generet ca. 3.200 flere ture i døgnet ved udbygning af Sankt Hans. Med afsæt i trafikmodellens resultater og fordelingen vist på figur 6-4, vil den forventede samlede trafik til og fra Sankt Hans fordele sig således:

	Andel	Mængde
Bjergmarken/Låddenhøj	15 %	480 ture
Møllehusvej	35 %	1.120 ture
Sankt Hans Gade	50 %	1.600 ture

Figur 6-7: Fordeling af den fremtidige trafik til og fra Sankt Hans (MOE, 2022).

Årsdøgns trafikken (ÅDT) på Boserupvej, som er den primære vej til og fra Sankt Hans får således en markant forøgelse af trafik ift. basisåret, og ifølge beregningerne stiger til omkring 3.200 (se figur 6-3). Trafikken fordeler sig derefter hurtigt via de vestlige og østlige veje; mod vest via Bjergmarken og Låddenhøj, hvor ÅDT forventes at stige med ca. 480 biler på Bjergmarken og 400 biler på Låddenhøj, hvilket giver en trafikbelastning på den sydlige del af Låddenhøj på ca. 4.300 ved udbygning i 2030. Mod øst via Møllehusvej forventes ÅDT at stige med omkring 1.100 til omkring 5.400 og via Sankt Hans Gade i øst forventes ÅDT at stige med omkring 1.600 til knap 6.000.

Den trafikale effekt er forholdsvis skævt fordelt. Forklaringen skyldes primært, at trafikanterne orienterer sig mod det øvrige Roskilde samt mod nord og øst, hvorfor rutevalget går via Sankt Hans Gade, hvis muligt – dernæst via Møllehusvej. Det betyder, at under 500 ture afvikles via den vestlige rute. Det vurderes dog, at fordelingen i praksis vil være mere lige, eks. som følge af trængselsproblemer på den østlige rute i spidsbelastningsperioder morgen og eftermiddag. Det vurderes, at ca. 25 % af trafikken til og fra Sankt Hans Vest vil benytte den vestlige rute via Låddenhøj svarende til omkring 800, mens de resterende 75 % vil benytte de østlige alternativer, svarende til 2.400 (MOE, 2022).

Nummerskrivningsanalysen for Sankt Hans Gade viser desuden, at ca. 25 % af den nuværende trafik er gennemkørende. Dette vidner om, at forbuddet mod gennemkørsel ikke har den tilsigtede effekt. Omkring en fjerdedel af trafikken i dag fra Sankt Hans Gade burde derved reelt foregå via Møllehusvej. Det vurderes dog, at uden fysisk regulering af Sankt Hans Gade vil det nuværende rutevalg ikke ændre sig. Ifølge trafikanalysen vurderes det dog ikke, at Sankt Hans Gade hverken i dag eller i fremtiden vil tiltrække så meget trafik, som modellen angiver, og at Møllehusvej vil være den primære af de østlige ruter.

Det vurderes, ifølge trafikanalysen, at det eksisterende vejnet har tilstrækkelig kapacitet til at afvikle den øgede trafikmængde ved udvikling af Sankt Hans. Den trafikale effekt vil dog primært kunne mærkes på de østlige adgangsveje, og det vurderes at der af hensyn til at sikre gode og trygge forhold for bløde trafikanter bør foretages tilpasning af vejnettet.

På baggrund af anbefalingerne i trafikanalysen er der i mobilitetsplanen "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans" således fokus på at ændre den omkringliggende vejstruktur således, at det fremtidige trafik flow kan afvikles hensigtsmæssigt, og uden at belaste det omkringliggende vejnet mere end nødvendigt. Mobilitetsplanen understøtter Roskilde Kommunes ønske om at flest mulige trafikanter skal benytte den vestlige rute via Bjergmarken og Låddenhøj.

De overordnede tiltag i mobilitetsplanen drejer sig om opgradering af stoppesteder, etablering af gang- og cykelstier, udvidelse af busdrift på linje 207 samt etablering af busluse på Bistrup Allé, ændret prioritet i T krydset ved Boserupvej/Bjergmarken for at understøtte koblingen mellem Sankt Hans og det overordnede vejnet og ændret prioritet i T-krydset ved Boserupvej/Sankt Hans Gade/Møllehusvej, hvilket vil signalere, at Sankt Hans gade er en boliggade og ikke det oplagte rutevalg i bil til bymidten, samt etablering af signalregulering i T-krydset ved Bjergmarken/Loddenhøj med svingbaner fra Loddenhøj. Derudover vil der foretages udvidelse af Bistrupvænge så den kan klare dobbeltrettet trafik idet den fremover vil være den primære vejadgang og slutteligt vil foretages der hastighedsdæmpning på Sønder Allé.

Med realisering af de foreslåede tiltag på vejnettet forventes det, at det fremadrettet gøres mere attraktivt at vælge den vestlige rute. Endvidere forventes der en mere ligelig fordeling mellem Sankt Hans Gade og Møllehusvej. Det giver en fremtidig trafikfordeling, som vist nedenfor:

	Andel	Mængde
Bjergmarken/Låddenhøj	25 %	800 ture
Møllehusvej	45 %	1.450 ture
Sankt Hans Gade	30 %	950 ture

Figur 6-8: Fordeling af den fremtidige trafik til og fra Sankt Hans med tiltag på vejnettet (MOE, 2022).

Det betyder, at trafikken på Bjergmarken vil stige til ca. 1.500 ture i døgnet og på Låddenhøj til ca. 5.300 ture i døgnet. På de østlige ruter vil trafikken stige til ca. 5.450 ture i døgnet på Møllehusvej til 3.950 ture i døgnet på Sankt Hans Gade. Det vurderes, at Sankt Hans Gade og Møllehusvej godt vil kunne bære den ekstra trafik. Det er ifølge trafikanalysen dog ønskeligt at undgå for store trafikstigninger på de østlige ruter. Låddenhøj er desuden mere egnet til at afvikle trafik end de øvrige veje, hvorfor mertrafikken bør ledes denne vej.

På den baggrund vurderes det, at planforslagene har begrænset påvirkning af trafikafviklingen. Tiltagene vurderes at sikre gode forhold for både biltrafikken og de lette trafikanter.

6.3 Kumulative effekter

Derudover har der været en lokalplan i offentlig høring som giver mulighed for overflytning af patienter fra Fjordhus til en ny afdeling på Sankt Hans Øst. Der er desuden igangsat en lokalplan som giver mulighed for ny anvendelse af Lindegården til botilbud og boliger. Planforslagene vurderes ikke at have kumulative effekter i forhold til denne udbygning idet, der sker en intern overflytning af en afdeling.

Ifølge Roskilde Kommunes notat 'trafikredegørelsen for Sankt Hans' konkluderes det, at der i 1991 var væsentlig mere trafik til og fra Sankt Hans, da

hospitalsfunktionen var på sit højeste. Konklusionen beror på indsamlede data og bøger om hospitalets funktioner, ansatte og indlagte. Til udregningerne af turrater er der bl.a. benyttet en tidligere udarbejdet trafikanalyse for Herlev Hospital, der er vurderet sammenlignelig. Ifølge trafikanalysen vurderes det, at den samlede trafik til Sankt Hans Øst vil være den samme, som tidligere funktioner på Sankt Hans, og effekten vurderes at være yderst begrænset og vil ikke få betydning for trafikafvikling i området.

6.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås midlertidige reguleringer på vejnettet, eks. i forbindelse med byggeomodning, hvor lastbiler kan ledes ad de vestlige ruter via Bjergmarken og Låddenhøj for bedre trafikafvikling. Der foreslås endvidere supplerende tiltag, som beskrevet under "trafikale konsekvenser", som desuden er indarbejdet i mobilitetsplanen.

6.5 Overvågning

Roskilde Kommune følger løbende op på målsætninger i Mobilitets- og parkeringsplan og prognosemodeller, samt mere konkret gennem analyser i Trafikmodellen og ved trafiktællinger.

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

7 Menneskers sundhed

Miljøpåvirkninger i forhold til menneskers sundhed vurderes i forhold til påvirkning af områdets rekreative stiforbindelser, støj fra vejtrafik og udvikling i trafik-sikkerhed, hvor omdannelse af området vil øge trafikken på adgangsvejene og i mindre grad på det omkringliggende vejnet. Der tages udgangspunkt i Kommune-nens strategier, herunder bæredygtig mobilitet som strategi i mobilitetsplanen, samt Fingerplanen 2019.

7.1 Miljøstatus og mål

Planområdet er ikke i dag støjbelastet og er underlagt Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for trafikstøj. Området er generelt et trygt område for lette trafi-kanter, idet de interne veje er fastlagt med lave hastighedsbegrænsninger og området er indrettet med et større stisystem til cykler og gående. Dog er der mere utrygge steder på de større veje uden for planområdet, herunder Mølle-husvej.

Planområdet er i kommuneplanen indgået i Fingerplanens samt i Strategi for Ros-kildes Grønne ring, der betyder stiforbindelserne i området udgør en del af et større system af rekreative forbindelser i kommunen.

Trafikstøj

Planområdet ligger ikke inden for kommuneplanens udpegning af støjbelastet arealer, herunder større støjende veje, jernbaner eller støjende virksomheder. Et område betragtes som støjbelastet, når støjniveauet af den aktuelle støj er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Der er ikke foretaget speci-fikke støjberegninger inden for området i forbindelse med helhedsplanen eller planforslagene. Det vurderes, at der kan forekomme mindre grad af støj fra vej-trafikken på Boserupvej og aktiviteterne på hospitalsområdet.

Af kommuneplanens retningslinjer for støj skal der i forbindelse med udlægning af nye arealer til støjfølsom anvendelse sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Grænseværdier for trafikstøj fremgår af nedenstående tabel.

Grænseværdierne udtrykker den støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabelt. Hvis støjen er højere end den vejledende grænseværdi, vil en større andel af befolkningen opleve støjen som generende.

	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	Lden 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, uden-dørs opholdsarealer og parker.	Lden 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	Lden 63 dB

Tabel 7-1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje, Miljøstyrelsen, Støj fra veje, vejledning fra miljøstyrelsen nr. 4, 2007.

Trafiksikkerhed og stiforbindelser

Den interne trafikstruktur er karakteriseret ved private og offentlige veje, flere er indrettet med lave hastighedsbegrænsninger. Der findes flere små veje med adgang til bebyggelsen i området. Boserupvej er den største vej i området, som går syd om planområdet og leder trafikken til og fra området.

Internt i planområdet og inden for Sankt Hans forløber flere ruter og stier, herunder Fjordstien, der går langs kysten fra Roskilde Havn og videre langs fjorden nord på og den regionale cykelsti mellem Roskilde og Boserup Skov, der går langs Bistrup Allé og Boserupvej. Derudover findes Munkestien, Sortesti, Skjoldungerstierne og Den Danske Pilgrimsrute, der går gennem Sankt Hans.

Sankt Hans ligger desuden inden for Fingerplanens udpegning "eksisterende overordnede rekreative stier", der er særlige vigtige for de rekreative muligheder i hovedstadsområdet og på tværs af kommunegrænser kan forbinde de større byområder med grønne kiler, kyst og værdifulde landskaber. Retningslinjerne for stierne er møntet på overordnede principper, eksempelvis at der skal være sti langs kysten og der skal være mindst en sti i hver grøn kile fra Fingerplanernes håndflade til kysten og til hovedstadsområdets grænse i vest og syd. Stinettets hovedformål er at skabe størst mulig regional offentlig tilgængelighed til alle hovedstadsområdets attraktive grønne områder.

Planområdets ubebyggede dele ligger ligeledes inden for et område, der er beskrevet i *Strategi for Roskildes Grønne Ring* indgår. Visionen med strategien er at skabe en sammenhængende grøn sti hele vejen rundt om Roskilde. I strategien er der således udpeget grønne områder med særlige fokus, herunder Svogerslev Kilen, som består af det åbne landskab mellem Roskilde, Boserup Skov, Svogerslev og Lindenberg – hovedparten af området indgår i Nationalpark Skjoldungernes Land, hvori de ubebyggede dele af Sankt Hans skiller sig ud som et rekreativt fredet parkområde. Målet med Svogerslev Kilen er bl.a. at skabe et varieret kulturlandskab med naturpræg og sikre stor tilgængelighed til fods i området uden at biodiversiteten påvirkes negativt. Strategien beskriver desuden

at områdets naturværdier bør forbedres, bl.a. i form af flere vandhuller og ved at naturgenoprette Gedebæksrenden.

7.2 Konsekvensvurdering

I forbindelse med områdets udbygning vil der komme øget trafik i og uden for planområdet, og der vil således også være en fremtidig øget- trafikstøj og uheldsrisiko i området.

Menneskers sundhed i planområdet er beskrevet på baggrund af foreliggende materiale, herunder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj samt planforslagenes bestemmelser vedr. ændringer af de interne stiforbindelser med tilkobling af kommunens overordnede stiforbindelse.

Trafikstøj

Omdannelsen af Sankt Hans vil generere ny trafik, som beskrevet i kapitel 6, og dermed et øget trafikstøjniveau på de interne veje i planområdet og på det omkringliggende vejnet. Helt konkret vurderes trafikmængden samlet at stige med ca. 3.200 ture, som forventes at skulle afvikles ad forskellige ruter på det eksisterende vejnet. Miljøstyrelsen fastsætter grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder, daginstitutioner, hospitaler og på udendørs opholdsarealer til 58 dB. Decibelbegrebet er et logaritmisk begreb. En forøgelse af et lydniveau på 10 dB svarer til, at det opfattes som en fordobling af lydniveauet for det menneskelige øre. En fordobling af trafikmængden på en vej svarer som tommelfingerregel til, at støjniveauet øges med 3 dB. Normalt opleves ændringer af støjniveauet på mere end 2-3 dB som hørbare, mens mindre ændringer ikke opleves som hørbare.

Selvom der ikke er udført beregning af trafikstøjen, vurderes realiseringerne af planforslagene ikke at medføre hørbare ændringer i støjniveauet fra trafikken. Dette vurderes ud fra, at de berørte veje i og uden for planområdet ikke i dag har en trafik, som gør, at de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overskrides. Derudover er den tilførte ÅDT ved udbygning af Sankt Hans i 2030 på knap 3.200, se figurer i kapitel 6. Trafikken fordeler sig fra Boserupvej i vest- og østgående retning; Låddenhøj i vest stiger (med udgangspunkt i basisåret 2030) med ca. 400 til omkring 4.300 (ÅDT) og Møllehusvej med ca. 1.100 til omkring 5.400 (ÅDT). Sankt Hans Gade i øst stiger med omkring 1.600 til ca. 6.000 (ÅDT).

Ingen af vejene er således i nærheden af en fordobling af trafikken og anslås derfor ikke at medføre en hørbar ændring.

Boserupvej, som betjener al trafik til og fra Sankt Hans, vil teoretisk set få en hørbar ændring idet ÅDT ved basisåret 2030 forventes at være omkring 300 og med udbygningen af Sankt Hans i 2030 får en ÅDT på 3.200. Trafikken fordeler sig dog hurtigt via de ovenstående ruter og vurderes derfor ikke i praksis at udgøre en væsentlig ændring ift. støj. Dette begrundes også med udgangspunkt i Nord2000 metoden (Miljøstyrelsen, 2007), der tager afsæt i afstand fra vej ift. hastighed på den pågældende vej opgjort ift. grænseværdierne. Med

Boserupvej, hvor der må køres 60 km/t og med en (forventet) ÅDT i 2030 på 3.200 overskrider alt nærmere end 40 meter (ca.) fra Boserupvej den vejledende støjgrænseværdi på 58 dB for området. Idet der ikke ligger boliger eller lign. støjfølsom anvendelse inden for 40 meter vurderes der ikke at være en potentiel påvirkning ift. støj.

Der planlægges for, at flere strækninger af interne veje nedlægges, som i stedet erstattes af stier. Hensigten er at indrette området med kun én primær vejadgang til hver bygning for at undgå parkområdet gennemskæres af biltrafik. Dette må formodes at omfordele den nuværende trafikstøj til de nye primærveje.

Det vurderes ikke nødvendigt med bestemmelser for afskærmning af boliger og andre støjfølsomme anvendelser i området med baggrund i, at planområdet vurderes at ligge uden for områder belastet af støj.

På den baggrund vurderes det, at planforslagene vil have en begrænset indvirkning på trafikstøjen i området.

Der vil i anlægsfasen dog forekomme gener fra almindeligt anvendt entreprenørmateriel såsom gravemaskiner, kraner, lastbiler mm. af midlertidig og kortvarig karakter, som desuden har en begrænset geografisk udstrækning. Det må forventes, at området vil blive udsat for bl.a. støjgener, mens arbejdet udføres. Da anlægstransporten foregår over en begrænset periode, og der ikke er tale om anvendelser, som medfører permanent påvirkning af omgivelserne i form af støj, vibrationer eller lugt vurderes påvirkning med trafikstøj at være lille.

Trafiksikkerhed og stiforbindelser

Den øgede trafikale belastning vil, isoleret set, øge uheldsrisikoen i området. De konkrete trafikale løsninger i området, herunder nedlæggelse af flere interne veje, som erstattes af stier, vil udgøre trygge og sikre forbindelser for gående- og cyklende gennem området.

Roskilde Kommune har desuden udarbejdet en række tiltag i mobilitetsplanen, der bl.a. har til hensigt at styrke trafiksikkerheden i og uden for Sankt Hans, herunder også strækningen mellem Sankt Hans og Roskilde. I den forbindelse vil der ske en opgradering af cykelruterne, herunder eksempelvis til Roskilde bymidte via Bistrup Allé, der lukkes for biltrafikken fra øst. Derudover understøttes gennemkørselsforbuddet på Sankt Hans Gade med en ændret prioritering i krydset mellem Boserupvej/Møllehusvej, hvilket skaber øget tryghed på ruten til og fra bymidten via Sankt Hans Gade. Derudover vil der ske en særlig indsat på ruten til Skt. Jørgens Skole, der forløber langs Søndre Allé og via Boserupvej til Bjergmarken. I forbindelse anbefales der i trafikanalysen (MOE, 2022), at der etableres et signalanlæg i krydset mellem Bjergmarken/Låddenhøj af hensyn til at sikre skoleveje og trygge forhold for de lette trafikanter.

Derudover er det hensigten med mobilitetsplanen at gøre de kollektive transportvalg mere attraktiv. Mål et er, at den kollektive transport skal styrkes med flere afgange, bedre kvalitet og en større prioritet af stoppestederne i Sankt

Hans området. Der vil i den henseende ske en styrkelse af linje 207, herunder flytning af eksisterende stoppested tættere på Centralmagasinet for at servicere de kommende aktiviteter i området og for at give en bedre dækning af passagerer fra de spredte boligområder i Sankt Hans.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er væsentlig påvirkning i forbindelse med trafiksikkerheden i området, og at de trafikale tiltag, der beskrives i mobilitetsplanen, vil understøtte, at lokalplanområdet og ruten til og fra området styrkes for så vidt angår cykeltrafiksikkerhed og kollektiv trafik

Planerne for Sankt Hans bygger bl.a. på Sankt Hans helhedsplan, der bl.a. har til mål at genskabe parken og danne et rekreativt område til bl.a. klimasikring, dyrkningshaver og rekreative aktiviteter, men også skabe en tydelig overgang mellem parkområdet og de landskabelige kvaliteter og naturværdier uden for byzonen.

Planerne giver desuden mulighed for ét større samlet stinet. Stinettet skal skabe god tilgængelighed og adgang mellem parklandskabet og de omkringliggende naturområder, samt på tværs af parkområdet. Stinettet skal kobles på de eksisterende stinet inden for området, og føres videre ud af området. Foruden de interne grusstier udvikles der ny Sankt Hans Sti i overgangen mellem parklandskabet og de omkringliggende områder. Stien vil omkranse den bebyggede del af Sankt Hans og tydeliggøre en klar linje mellem hospitalspark og landskab. Stien etableres i et ensartet materiale og vil fremstå som et landskabselement i sig selv, der adskiller sig fra de interne grusstier i parkområdet.

Samlet set vurderes planforslagene at styrke de rekreative oplevelser i området, både i form af stier, men også i forhold til områdets landskabelige og naturmæssige værdier, der kan opleves. Det vurderes, at der kan være en positiv indvirkning på de rekreative arealer og forbindelser i planområdet.

7.3 Kumulative effekter

I den gennemførte trafikanalyse, foretaget af MOE, er der opstillet en række anbefalinger for at tilbyde højere grad af tryghed for de lette trafikanter. Eks. opleves Møllehusvej, og særligt rundkørslen ved Helligkorsvej, allerede i dag som utrygge steder, og mere trafik via Møllehusvej i forbindelse med udbygning af Sankt Hans vil forværre utrygheden. Der foreslås herunder:

- > tilpasninger af vejnettet for at mindske belastningen på de østlige veje, herunder Sankt Hans Gade og Møllehusvej for at sikre skoleveje og tilbyde trygge forhold for de lette trafikanter.
- > Der foreslås signalanlæg i krydset ved Bjergmarken/Låddenhøj samt
- > cykelsti og fortov eller opgradering af Boserupvej og Bjergmarken i form af fællessti for at skabe stiforbindelse mellem Sankt Hans og områderne syd for.

7.4 Afværgende foranstaltninger

Roskilde Kommune kan fastsætte krav vedrørende grænseværdier og tidsrum for udførelse af anlægsarbejde, samt adgangsveje i byggefasen. Der findes ingen statslige krav eller vejledninger med grænseværdier for støj og vibrationer ifm. anlægsarbejder.

7.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

8 Referencer

Arter.dk (2022). Artsdata. Hentet fra Arter.dk: [Arter - Samler viden om Danmarks natur](#)

Center for Bygningsbevaring (2021): Center for Bygningsbevarings principper for nænsom bygningsbevaring. Hentet: [Center for Bygningsbevaring i Raadvad](#)

Danmarks Miljøportal (november 2021): Naturdata. Hentet fra Danmarks Miljøportal: <http://naturdata.miljoportal.dk/speciesSearch>

Danmarks Miljøportal (januar 2022): Naturdata. Hentet fra Danmarks Miljøportal: <http://naturdata.miljoportal.dk/speciesSearch>

Danmarks Miljøportal (november 2021): Danmarks Arealinformation. <https://arealinformation.miljoportal.dk/html5/index.html?viewer=distribution>

Dansk Ornitologisk Forening. (november 2021): Hentet fra DOFbasen: <https://dofbasen.dk/>

CVF (2021): Vejstatus hentet fra: [CVF - vis på kort \(vd.dk\)](#)

Miljøstyrelsen (2007): Støj fra veje. Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4/2007.

Miljøministeriet (2008): APROPOS – Landskabskaraktermetoden og byudvikling

Miljøministeriet (2010): Inspiration til planlægning i kystnærhedszonen

Miljøministeriet (2011): APROPOS – Planlægning af kystnærhedszonen

Erhvervsstyrelsen (2019). Fingerplan 2019. Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. 29. marts 2019.

Miljøministeriet (2021): Støjkort. Hentet fra [Miljøgis \(mim.dk\)](#)

Miljøstyrelsen. (2020a): Habitatvejledningen. Vejledning til bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Vejledning nr. 48. Miljøstyrelsen, Miljøministeriet.

Miljøstyrelsen (2020). Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-område nr. 136, Habitatområde H120 og H199, Fuglebeskyttelsesområde F105 og F107.

Miljøstyrelsen (2021): NOVANA – Det nationale overvågningsprogram.

MOE (2021): Trafikanalyse. Sankt Hans.

Natura 2000-planer 2016-2021. Hentet fra Dataforsyningen:

Natura 2000-basisanalyser 2022-2027. Hentet fra: [Natura 2000-planlægning 2022-2027 \(mst.dk\)](https://mst.dk/natura-2000-planlaegning-2022-2027)

Naturbasen.dk. (november 2021): Hentet fra Naturbasen - Danmarks Nationale Artsportal: <https://www.naturbasen.dk/>

NIRAS (2021): Natura 2000 væsentlighedsvurdering. Langvad Å – Nyt afløb fra St. Kattinge Sø via Gedebæksrenden.

Roskilde Kommune (2013): Naturrapport. Sct. Hans Hospital Natur.

Roskilde (2020). Helhedsplan for nyt boligområde. Sankt Hans. Roskilde Kommune.

Roskilde Kommune (2021): Trafikmodel. Hentet fra <https://webkort.roskilde.dk/cbkort?profile=trafik>

Roskilde Kommune (2021): Trafikudviklingen 2011 – 2020. Hentet fra: [Trafikin-formation og tællinger - Roskilde Kommune](https://trafikinformation-og-taellinger-roskilde-kommune.dk)

Roskilde Museum (2021): Roskilde Museum, ROMU. Aktuel viden om arkæologi, hentet: [ARKÆOLOGI PÅ ROSKILDE MUSEUM - ROSKILDE MUSEUM](https://arkaeologi-roskilde-museum.dk)

Roskilde (2016). *Strategi for Roskildes Grønne Ringer. November 2016. Roskilde Kommune.*

Roskilde (2022). Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. 2022. Roskilde Kommune.

Rådet for Den Europæiske Union. (1992). Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

Sekretariatet, Nationalpark Skjoldungernes Land (2017). Nationalparkplan 2017-2023 for Nationalpark Skjoldungernes Land.

Søgaard, B. & Asferg, T. (2007): Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV – til brug i administration og planlægning. Faglig rapport fra DMU nr. 635.

Slots- og Kulturstyrelsen (november 2021): Fund og fortidsminder.
<https://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/>

Vejdirektoratet (2020): kMastra til trafiktælling.

WSP (2021): Rapport. Flagermus Sankt Hans, sommer 2021.