

An aerial photograph of a large, multi-story building complex, likely a university or government installation, situated in a heavily wooded area. The buildings are arranged in a somewhat grid-like pattern with several courtyards and green spaces. The surrounding landscape includes fields, roads, and a river or stream on the right side. The overall scene is captured in a high-angle, black and white perspective.

BRIQ

**Urban Life
Architecture
Spatial Design**

**Sankt Hans Vest
Strategi for muligheder i bygninger
Roskilde kommune
→ 2022**

Index

Indledning	side 3
Arbejdsområde	side 4
Proces og metode	side 6
Konklusioner fra foranalysen	side 10
Vision, manifest, koncept	side 14
• Kurhus	side 18
• Centralmagasinet	side 26
• Søhus	side 32
• Sønderport	side 35
Implementering	side 38
Tjekliste	side 42

Indledning

Fra afgrænset verden til nyt, udadvendt kvarter for hele byen

Med den nye helhedsplan og de overordnede visioner for Sankt Hans, står nogle af de historiske bygninger i området overfor at skulle rumme nye, publikumsorienterede funktioner, som kan møde både beboere og besøgende i området. Disse udgør en vigtig brik i forhold til at opbygge nye fællesskaber, destinationer og generelt et levende byliv på det nye Sankt Hans.

Vi ved fra undersøgelser, at et velfungerende byliv er en god og bæredygtig investering på det lange sigte. Vi ser, at mangfoldighed i næringslivet giver værdi*. I BRIQ Group har vi yderligere erfaring med at kuratere næringsliv, hvor koncepter og operatører er nøje udvalgt i forhold til visionen og hinanden. Det har vi gjort i Århusgadekvarteret i Nordhavn, Carlsberg Byen og Empirekvarteret i København, på Musicon i Roskilde, i Älmhult i Sverige sammen med IKEA og flere andre steder. Erfaringerne herfra er, at det kuraterede næringsliv medvirker til at skabe et resilient byliv, hvor der er lav udskiftning blandt handels- og erhvervs-koncepterne, og hvor beboere og besøgende som effekt heraf over tid danner relationer til operatører og aktører, knytter sig til stedet og vender tilbage.

Formålet med dette dokument er at afklare og detaljere rammerne for fremtidens byliv på Sankt Hans. Herunder at operationalisere koncepter i bygningerne og samarbejdsformer mellem investorer og operatører af både kommercielt, kommunalt og foreningsmæssigt tilsnit.

I det følgende præsenteres strategien for muligheder i bygningerne, hvor der anbefales en række funktioner til de udadvendte etagemeter. Anbefalingerne forholder sig til de overordnede visioner for området, til de respektive bygningers typologier og kulturarv, til områdets historiske ophav og potentialer samt til tendenser set i et nutidigt, bredt perspektiv.

Indledningsvist præsenteres proces og metode samt foranalysens konklusioner. Herefter præsenteres vision og manifest for de udadvendte koncepter, og i forlængelse heraf udlægges sammensætningen af koncepter i henholdsvis Kurhus, Centralmagasin, Søhus og Sønderport. Hvert afsnit afrundes med en igangværende oversigt over potentielle operatører.

* Værdien af boliger er typisk 2-4 % højere for hver ti nye næringslivsbrancher (butikker, cafeer, liberale erhverv etc.), der findes inden for 1.000 m gangafstand. Kilde: Naturstyrelsen med flere "Byliv, der betaler sig".

→ **Arbejdsområde**

Arbejdsområde - brugbare m²

Total 14.211 m²

KURHUS bygn. 30 / 31

Opførelsesår: 1852-54

Stue: 378 + 484 m²

1. sal: 350 + 480 m²

Total m²: 1.692 m²

KURHUS bygn. 25 / 27 / 28

Opførelsesår: 1852-54

Kælder: 0 + 659 + 0 m²

Stue: 320 + 676 + 320 m²

1. sal: 352 + 671 + 352 m²

Total m²: 3.350 m²

KURHUS bygn. 22 / 23

Opførelsesår: 1852-54

Stue: 380 + 484 m²

1. sal: 353 + 485 m²

Total m²: 1.702 m²

KURHUS bygn. 24

Opførelsesår: 1905

Kælder: 350 m²

Stue: 440 m²

1. sal: 300 m²

2. sal: 215 m²

Total m²: 1.305 m²

SØNDERPORT

Opførelsesår: 1860

Stue: 61 m²

Tagetage: 20 m²

Total m²: 81 m²

CENTRALMAGASINET

Opførelsesår: 1865

Stue: 1.143 m²

1. sal: 691 m²

2. sal: 233 m²

Total m²: 2.067 m²

KURHUS bygn. 29

Opførelsesår: 1905

Kælder: 421 m²

Stue: 497 m²

1. sal: 300 m²

2. sal: 220 m²

Total m²: 1.438 m²

SØHUS

Opførelsesår: 1815

Stue: 112 m²

Tagetage: 72 m²

Total m²: 184 m²

VARMEFORSYNINGEN

Opførelsesår: 1883

Kælder: 295 m²

Stue: 1.590 m²

1. sal: 326 m²

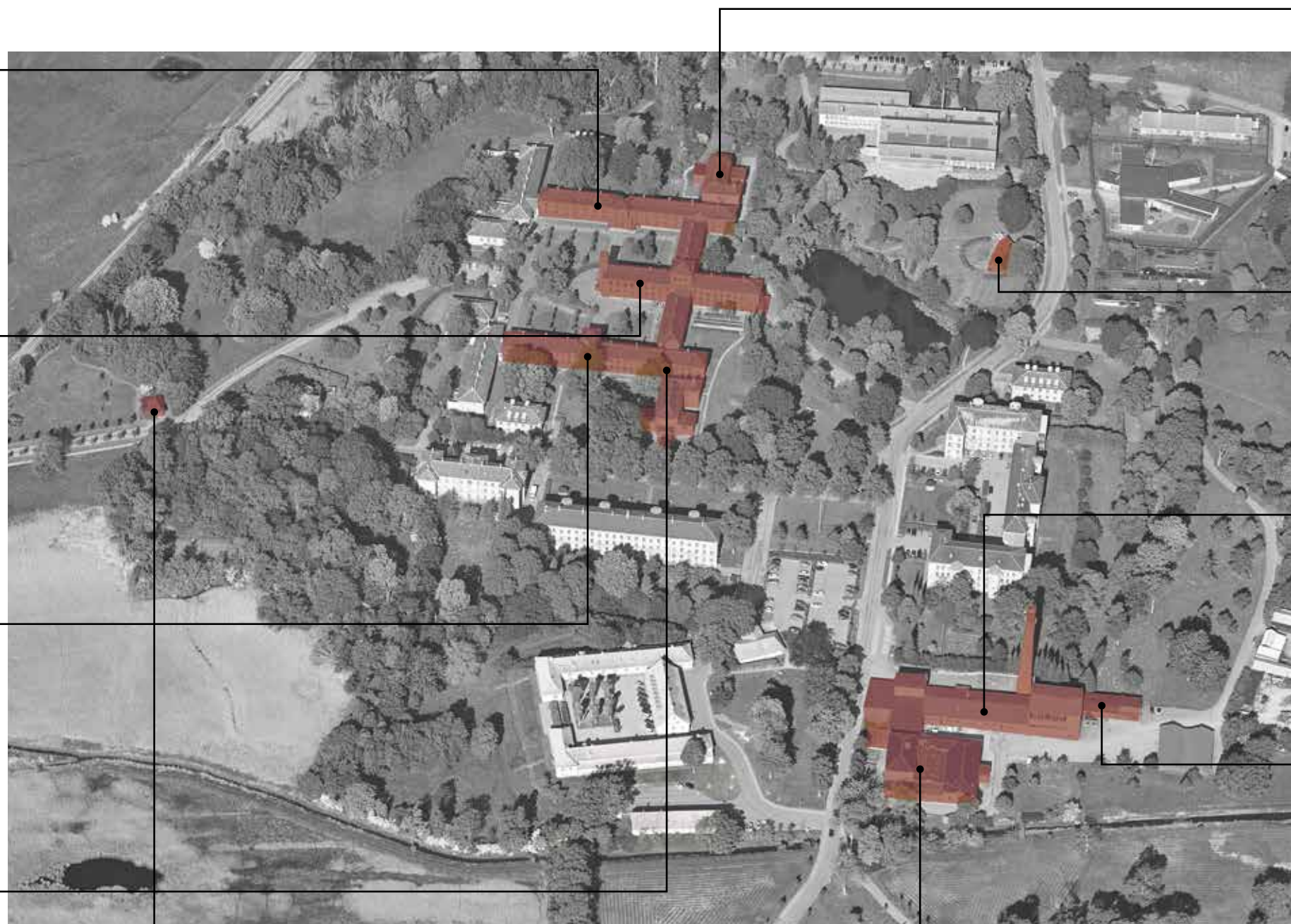
Total m²: 2.211 m²

Afd. for kørsel

Opførelsesår: 1960

Stue: 181 m²

Total m²: 181 m²



→ **Proces og metode**

Proces

Gennem en analyse af stedet samt de visioner og ambitioner, Roskilde Kommune har formuleret, har de indledende anbefalinger for programmering af bygningerne taget form. Gennem en markedsanalyse og videre bearbejdning er koncepterne justeret yderligere til og koblet med forslag til potentielle operatører. En række anbefalinger i forhold til strategiens implementering, herunder en model for samarbejde mellem operatørerne, bidrager til at gøre strategien operationaliserbar og udstikker rammerne for, hvordan det kuraterede byliv, "økosystemet", vedligeholdes over tid.

4. STRATEGI FOR MULIGHEDER I BYGNINGER

- Koncept for Kurhus, Centralmagasin, Søhus og Sønderport
- Idékatalog: potentielle operatører
- Implementering og vedligeholdelse
- Forretningsmodel

1. ANALYSE

- Historie og kontekst
- Kortlægning af eksisterende materiale: vision og fremadrettede ambitioner
- Potentialer

2. ANBEFALINGER

- Arkitektur og kulturarvstematikker
- Inddragelse af interessenter
- Strategi: værdier, bylivsmanifest og indledende anbefalinger til koncepter og operatører

3. MARKEDSANALYSE VED EXOMETRIC

- Test af koncepter i markedet: kvalitativ og kvantitativ validering



Metode

Vi har bygget vores analyse på allerede eksisterende materiale (herunder helhedsplan, vision og oplæg til feasibility study), workshops med repræsentanter fra Roskilde Kommune samt interviews med eksterne interessenter og aktører i området. De koncepter, vi udlægger for henholdsvis Kurhus, Centralmagasin, Søhus og Sønderport er med andre ord funderet i tanker og idéer, der allerede runder udviklingsretningen for stedet. Derudover har vi kigget på trends indenfor retail og oplevelsesøkonomi i et større perspektiv, og baserer generelt vores anbefalinger på vores viden om markedet og de udviklingstendenser vi ser manifestere sig. Denne metode har i andre projekter båret frugt. Se næste side.

Vi har fået foretaget en kvantitativ markedsanalyse af sammensætningen af de koncepter, vi anbefaler for Kurhus. Denne analyse understøtter i tråd med generelle trends den efterspørgsel i tiden, som konceptet er sammensat i forhold til at kunne svare på. Endelig bygger vores anbefalinger på dokumenteret erfaring fra andre bylivsprojekter.

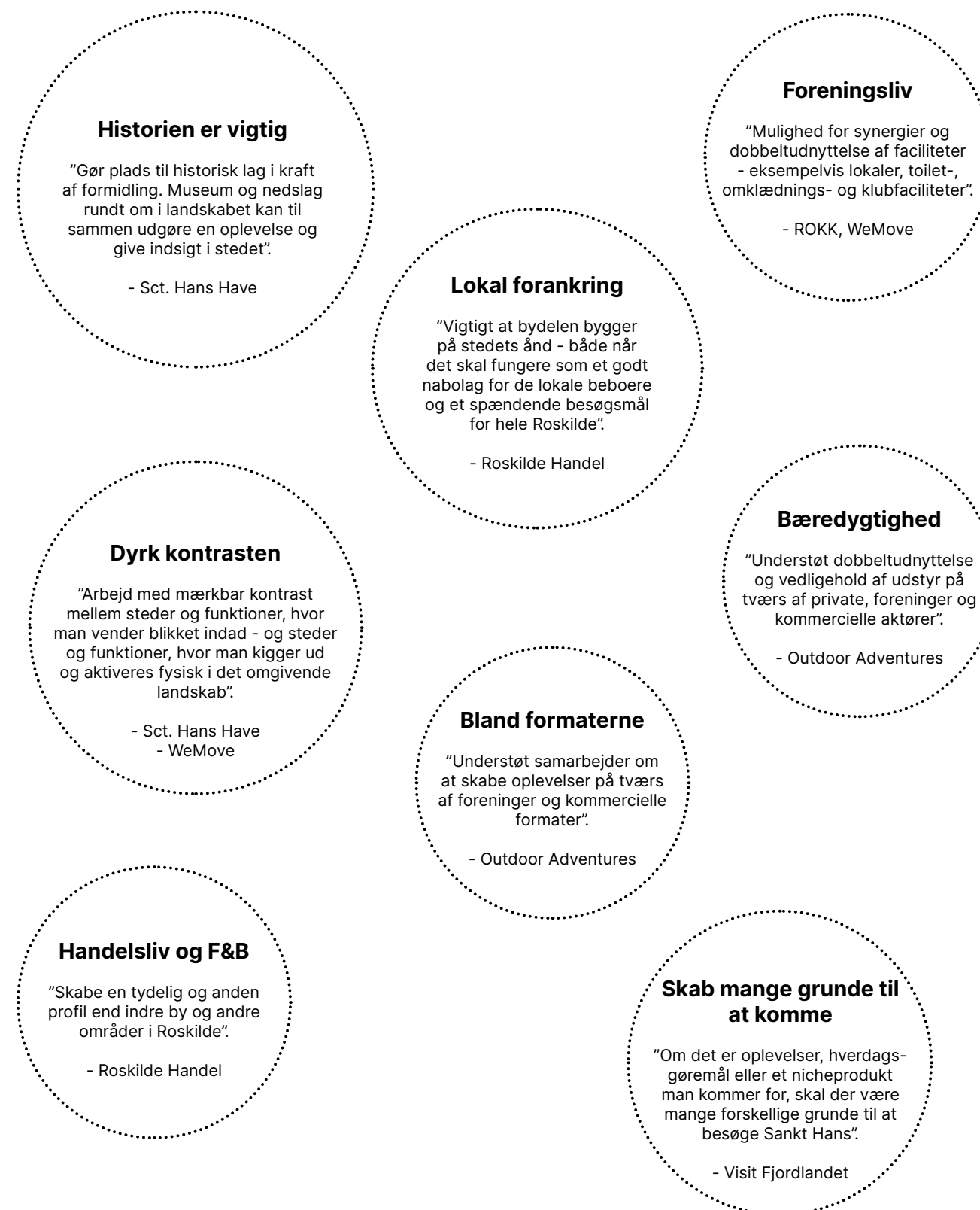
Dialog og inddragelse

Udover workshops og møder med relevante fagmedarbejdere fra Roskilde Kommune, har vi interviewet følgende aktører i området samt eksterne interessenter:

- Sct. Hans Have
- Skjoldungernes Land
- Visit Fjordlandet
- Boserupgård Naturcenter
- Outdoor Adventures
- Roskilde Klatreklub ROKK
- WeMove Familieidræt
- Roskilde Oplevelseshavn
- Roskilde Handel

Derudover har vi startet en dialog op med potentielle kommercielle operatører. Operatører identificeres og kontaktes løbende.

Udpluk fra dialog med eksterne interessenter og aktører i området:



BRIQ

En afprøvet metode med erfaring fra andre projekter

BRIQ er etableret med en mission om at præge fremtidens byudvikling og styrke forståelsen af, hvordan godt og socialt bæredygtigt byliv skabes. Vi har været med til at skabe en ny tilgang til kommerciel byudvikling, som handler om at skabe bydelsfællesskaber og unikke destinationer, som både lokale og besøgende nyder at tage del i. BRIQ har opbygget erfaring med at forløse bylivspotentialer gennem en strategisk tilgang til byliv, som går helt tæt på både udvikling og implementering af koncepter for udadvendte lejemål. Vi har ud fra denne tilgang forløst potentialet for byliv i en lang række projekter, herunder:



Carlsberg Byen

BRIQ har udviklet og er nu i proces med at implementere bylivsstrategien for Carlsberg Byen med afsæt i den overordnede vision og kulturarven på stedet. Gennem en zoneinddeling og undervisioner for områderne i bydelen udvikles koncepter skærpet til stedet løbende. Taktisk sparring og løbende fastholdelse af vision og strategi er en del af BRIQs rolle i projektet.



Århusgadekvarteret

BRIQ har udviklet vision og strategi for alle kommercielle m² i bydelen, herunder en lang række 'fællesformater', hvor bydelens erhvervsaktører deler kvadratmeter og inviterer beboere og gæster indenfor på kontorer og caféområder. BRIQ står for løbende fastholdelse af strategi og implementering.



Guldbergsgade - Empirekvarteret

I Guldbergsgade har BRIQ implementeret 4.000 m² retail, erhverv, kultur og F&B og skabt et nyt, oplevelsesrigt Nørrebrokvarter. Operatører er nøje udvalgt, og koncepter er udviklet specifikt til gaden med henblik på at skabe en unik og lokal identitet.



Trælsten, Aarhus

Som medudvikler af vision og udviklingsplan for Trælsten har BRIQ formuleret bylivsstrategi, udadvendte programmer og koncepter, som med afsæt i stedets historie fremkalder unikke kendetegn og kvaliteter. Herudover står BRIQ for identifikation af lokale operatører allerede fra den tidlige aktiveringsfase, som projektet befinder sig i lige nu.

→ **Konklusioner fra foranalysen**

Selvbærende økosystemer

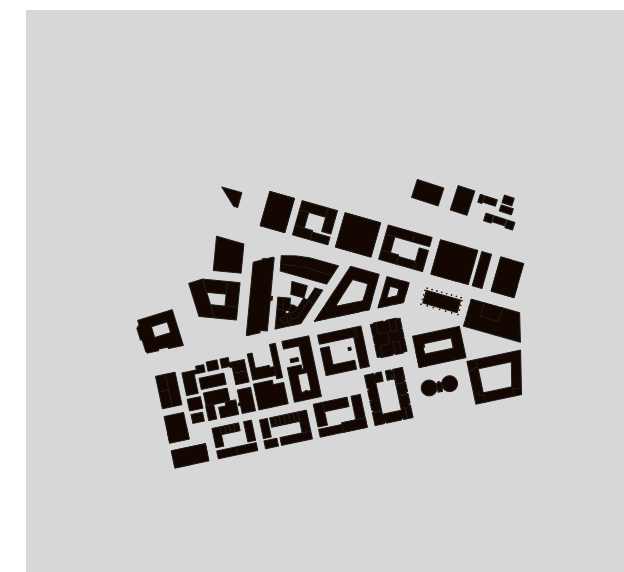
I tætte bymæssigheder som Carlsbergbyen og Århusgadekvarteret i Nordhavn afsætter butikker og kulturelle oplevelser naturligt flow til hinanden. Sankt Hans er kendetegnet af en anden bymæssig typologi, hvor bebyggelserne ligger spredt ud i det store parklandskab som "øer i landskabet", hvor livet ikke nødvendigvis vil bølge selvfølgelig mellem kommende udadvendte koncepter.

Ud fra denne analyse bliver det vigtigt at arbejde nøje med typen og variationen af koncepter, så Kurhus og Centralmagasin kan opstå som selvbærende økosystemer, hvor sammensætningen af operatører/koncepter giver mening i forhold til hinanden og til sammen udgør et totalkoncept med potentiale til at blive en selvstændig destination i bydelen.

Med denne analyse gør vi os klart, at ikke alle koncepter vil egne sig på Sankt Hans. Et vigtigt skridt på vejen mod et byliv, der er bæredygtigt på det lange sigte, er at operatører vælges ud fra ikke bare hvordan de relaterer sig til den overordnede vision, men også ud fra deres evne til at tænke ud over eget lejemål og se sig som en del af en større sammenhæng. I Sankt Hans er alle med til at generere mere værdi for hinanden - og muligheden for synergier og samarbejde på tværs af aktører er et must.



Carlsberg Byen



Nordhavn

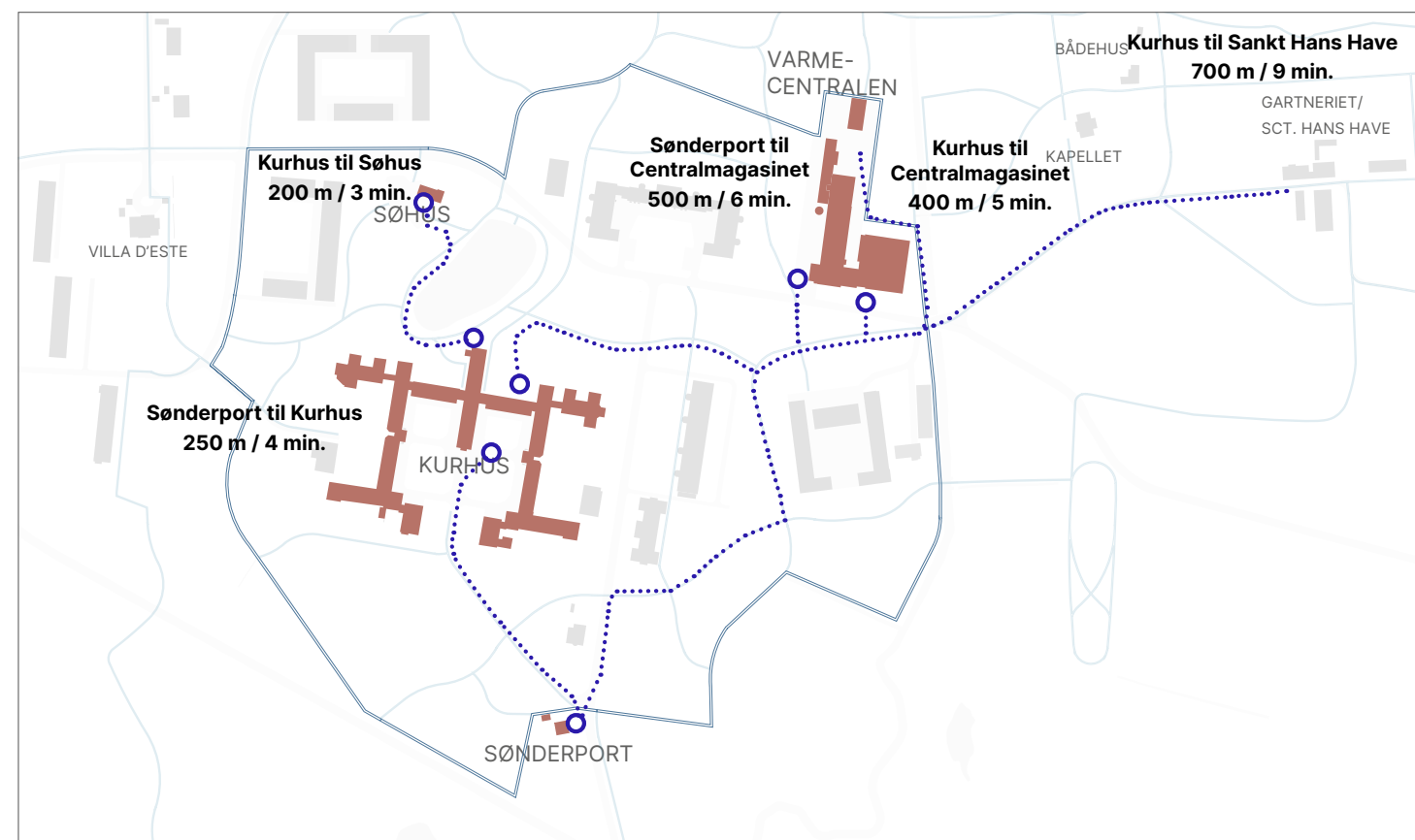


Sankt hans vest

Koblingspunkter til parklandskabet

Med de store afstande i bydelen er bygningernes koblingspunkter til parklandskabet centralt. Stisystemets kobling til bygningerne gennem letaflæselige adkomstpunkter og pladsdannelser vil have betydning for, at man som besøgende i det udstrakte område får øje på og motiveres til at besøge de forskellige udadvendte koncepter.

Det er derfor en anbefaling, at visse udadvendte koncepter placeres strategisk i forhold til at gribe gæsterne i parken ved at danne vindue til det indre liv, der foregår i eller på den anden side af bygningen. Som besøgende når man muligvis ikke alt under samme besøg, men ved at have passeret og have fået et glimt af noget spændende, som foregår, vækkes nysgerrigheden og man vender med større sandsynlighed tilbage og får oplevelsen med sig under næste besøg.



Overblik over gåafstande og vigtigheden af synlige koblingspunkter mellem bygninger og parklandskab. Udadvendte programmer placeres strategisk ift. at danne hængsel til parken og invitere besøgende ind.

Megatrends

Megatrends forstås ved konsoliderede tendenser i tiden – stærke drivkræfter, der præger samfundsudviklingen set over en bred kam. Visionen for det nye Sankt Hans udspringer af stedets historie og stedsspecifikke kvaliteter. De fremadrettede ambitioner bygger samtidig på og understøttes af en række megatrends, som har været undervejs længe, og hvoraf flere har konsolideret sig på et højere niveau i forlængelse af Covid19.

Interesse for naturen

Naturen som megatrend blev kickstartet under finanskrisen i 2008 og blev forstærket under Corona-nedlukningen, hvor mange brugte naturen som mødested, som afsæt for sansestimulerende oplevelser og for dynamiske aktiviteter. Efter genåbningen har interessen for naturen opretholdt et højere niveau end tidligere – vi opholder os i dag i naturen i længere tid og med flere forskellige formål.

Sundhed og det gode liv

I en lang årrække har det gode liv været lig med det sunde liv. Sundhed har dog med tiden fået en mere og mere holistisk betydning, og går ikke længere kun på at holde sig aktiv og spise sundt. I en undersøgelse af danskernes sundhed foretaget af Trygfonden for første gang i 2007 lå “at spise sundt” på førstepladsen over, hvad danskerne anså for at være en sund livsstil. I 2016 var det øverst rangerede punkt “at nyde livet – også selvom det ind i mellem er usundt”.

Efter pandemien helt inde om livet vil vi i dag gerne have kontrol over egen krop og helbred. Vi forholder os mere kritisk til fødevarer, både ud fra et sundhedsperspektiv, men også ud fra en klimabevidst tilgang. Eksempelvis er interessen for “farm to fork” principper og lokalt dyrket grønt steget stødt de senere år.

Nydelse og velvære

Sundhed vedrører i dag alle aspekter af vores liv og vaner og påvirker dermed også vores forbrugsmønstre. At nyde livet handler også om den side af os, der værdsætter nydelse og forkælelse. Blandt en række afledte adfærdsmønstre ses i denne forbindelse en stigning i forbruget af wellness og “miniferier”/weekendture.

De vigtige fællesskaber

Efter en periode med stærkt fokus på os selv, med travle arbejdsliv og stress, er en modtrend på vej, hvor fællesskabet og relationer igen er blevet en vigtig faktor. Folk søger igen sociale fællesskaber, og i særlig grad den slags, hvor de kan mødes om fælles interesser. Dette kunne i Sankt Hans eksempelvis være nogen af ovenstående megatrends – naturen, sundhed og herunder motion, nydelse og velvære.



→ **Vision, Manifest, Konzept**

Vision for byliv og bygninger på Sankt Hans

Gennem en nøje sammensætning af udadvendte koncepter skabes i samspil med de stedsspecifikke kvaliteter et levende og bæredygtigt byliv på Sankt Hans. Et fælles fokus på mental og fysisk sundhed, på naturens helende kræfter og på at opbygge fællesskaber danner afsæt for synergier og samarbejder på tværs af kulturelle, kommercielle og rekreative funktioner. I Sankt Hans er der meget at komme for og meget at mødes om - både når bydelen danner ramme om hverdagen, og når den udgør en destination for kultur- og naturrelige oplevelser.

Gennem en høj grad af kuratering af de udadvendte koncepter kan Sankt Hans blive et bæredygtigt kredsløb af cirkulære systemer, hvor koncepterne giver mening i forhold til hinanden såvel som den omgivende kontekst, og er med til at opbygge et bydelsfællesskab. Et koncept kan fx generere besøgende hos et andet, og synergier eller formaliserede samarbejder kan opstå mellem operatørerne, fordi deres praksis eller produkt relaterer sig til hinanden. Koncepter og aktører i Sankt Hans sammensættes nøje og udvælges på baggrund af deres evne til at tænke ud over grænsen til lejemålene. Dobbeltudnyttelse af rum på tværs af foreningsliv og erhvervsdrivende er med til at generere samarbejder og fællesskaber blandt aktører, udvide åbningstider og udbrede målgruppen.

Derudover lægges der vægt på, at aktører tænker cirkulært i forhold til deres koncept - hvad enten dette er farm to fork principper, koncepter med egen, lokal produktion eller social-økonomiske initiativer, der indgår som en del af et større cirkulært system. Den socialøkonomiske tankegang er en stærk nutidig fortælling på Sankt Hans i kraft af initiativerne forankret i Sct. Hans Have. Denne fortælling rummer et stort potentiale for en videre udbygning, og for mange mulige fremtidige koblinger ind i planerne for både Kurhuset og Centralmagasinet, hvor nogle af de udadvendte programmer potentielt kan bidrage til at løfte et socialt ansvar.

Overordnet vil de fremtidige koncepter i Sankt Hans være forankret i stedets historie og stedsspecifikke kvaliteter og overordnet relatere sig til natur, sundhed og fællesskaber. Derudover bygger koncepter på trends i tiden, som passer ind under visionen og de fremadrettede ambitioner for Sankt Hans.

Visionen i hovedtræk

- **Koncepter skal være forankret meningsfuldt - i historien, omgivelserne, den overordnede vision samt tendenser i tiden**
- **Koncepter skal være med til at skabe en destination**
- **Koncepter skal være med til at skabe fællesskaber**
- **Høj grad af udadvendthed/publikumsorientering**
- **Cirkulært system: koncepter med mulighed for synergi/koblinger**
- **Socialøkonomiske initiativer - udvide vigtig igangværende fortælling på Sankt Hans**
- **Blandede formater / dobbeltudnyttelse på tværs af foreningsliv og erhvervsdrivende**

Manifest

En rekreativ bydel med afsæt i styrkerne i historien, bygningsarven og det omgivende landskab

For at fastholde visionen for byliv på Sankt Hans, og få aktører og koncepter ind, som bidrager til en samlet identitet og retning på erhvervs-, handels- og bylivet, er følgende dogmer udarbejdet. Kommende kommercielle, kulturelle og kommunale aktører relateres til disse temaer, som samtidig er en opsummering af identificerede potentialer, historie og fremadrettede ambitioner for området.

Kuratering

Manifestet er et redskab til at prioritere og udvælge de rette koncepter/operatører med henblik på at skabe synergi og potentielt samarbejder på tværs. For samtlige koncepter anbefales en høj grad af publikumsorientering med henblik på at løfte visionen om et fællesskabende og resilient byliv på Sankt Hans.

Sundhed og velvære gennem ro og fordybelse

Blikket vendes indad, og balancen mellem krop og sind dyrkes.

Både inde og ude dedikeres rum til roligt ophold, hvor der er plads til at samle tanker og koble af, koncentrere og fordybe sig.

Eksempler

- Refugium - rum til at skrive, fordybe sig fagligt m.m.
- Meditation, mindfulness
- Kurbad
- Nicher i det grønne

Sundhed og velvære gennem kreativ og kropslig udfoldelse

Kreativ og kropslig udfoldelse har været en del af Sankt Hans' ånd og er blevet anvendt i behandlinger op i gennem tiden.

Den fortsatte tilstedeværelse af forskellige kreative udtryk og værksteder samt forskellige træningsformer har til formål at understøtte nye fællesskaber i Sankt Hans med fokus på både mental og fysisk balance.

Eksempler

- Kreative værksteder: Maleri, tegning, skulptur
- Museum/udstilling
- Kropsterapi
- Musikterapi
- Yoga

Kobling til det grønne og blå

Placeringen ud til fjorden og skoven, og situeringen med det store grønne parklandskab som midte, giver anledning til forskellige aktiviteter og fællesskaber med udeliv som fællesnævner. Udover outdoor sportsgrene kan andre aktiviteter ved vand, skov og park have leg og læring som omdrejningspunkt.

Eksempler

- Ved vandet: langdistance-svømning, SUP board, kajak, surf
- I skoven: cykling, løb, vandring, orienteringsløb
- Øvrige aktiviteter; klatring, styrketræning/gymnastik

Selvforsyning - synlig og lokal produktion

Koncepter griber konkret fat i omgivelserne ved at inddrage landskabet, fjorden og skoven i udvalget af varer og i madkoncepter.

Indkøb til produktion er vigtigt for fortællingen om selvforsyning, og er med til at holde liv i aktiviteterne og bylivet på stedet.

Eksempler

- Koncepter med synlig og lokal produktion
- F&B koncepter med afsæt i en produktionshave, fjordhave, picnic-kurve, apotekerhave etc.
- Destilleri/mikrobryggeri
- Saft, the m.m.
- Lokale fødevarer og delikatesser

Koncept

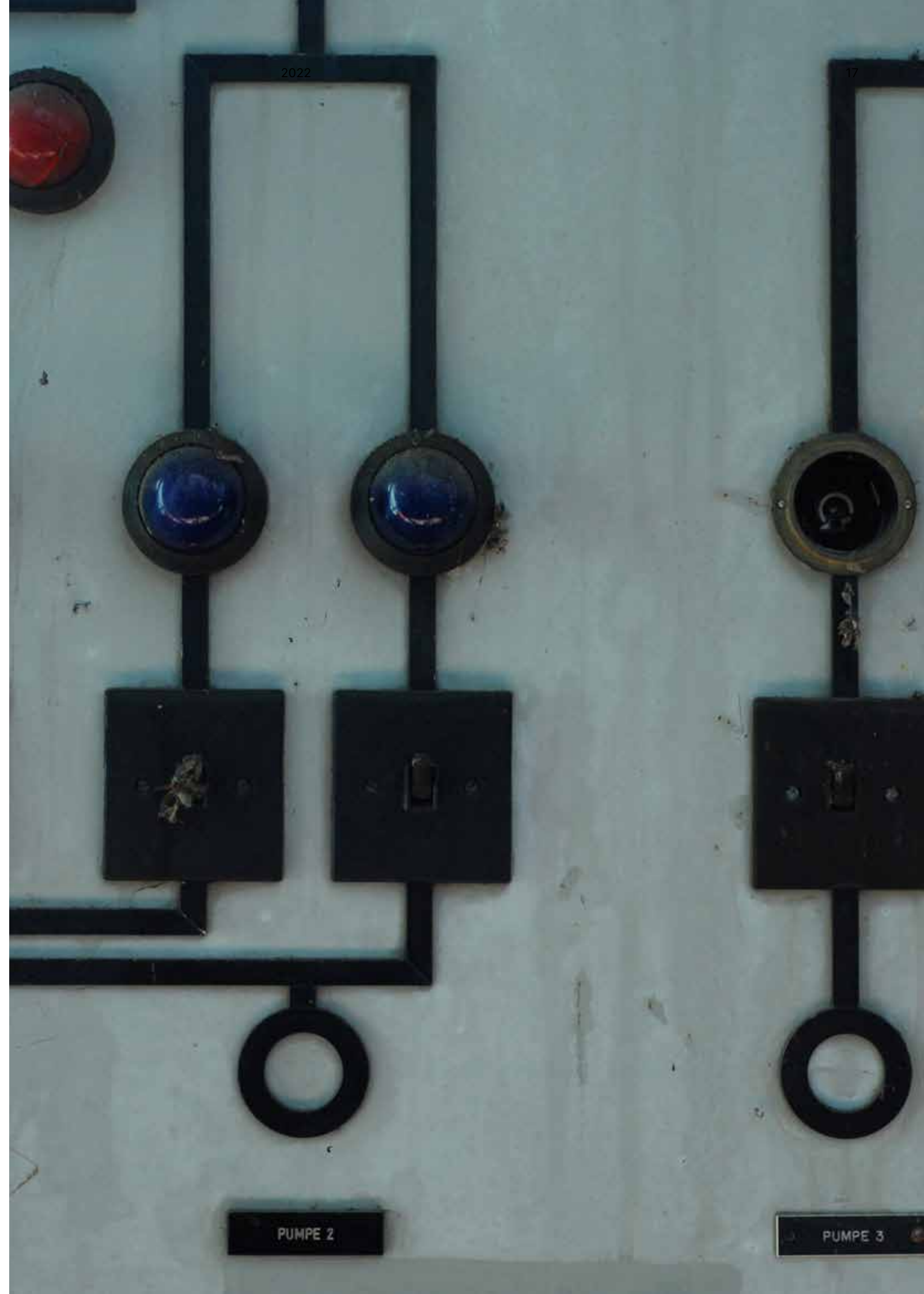
Programmering af bygningerne

I det følgende gennemgås de koncepter, der udgør bygningsprogrammet i henholdsvis Kurhus, Centralmagasin, Søhus og Sønderport. Hvert afsnit afsluttes med en oversigt over potentielle operatører.

Bygningerne på Sankt Hans skal på sigt rumme en blanding af kommercielle, kulturelle og kommunale funktioner. Afgørende er, at der arbejdes med formater med en høj grad af udadvendthed, som kan medvirke til at indfri visionen om et fællesskabende og destinationsbærende byliv på Sankt Hans, og hvor de rette aktører tiltrækkes på baggrund af udsigterne til synergieffekter og samarbejder.

Det er et mål, at der skabes samarbejder om tilbud og oplevelser på tværs af foreningsliv, kommunale funktioner og erhvervsdrivende i bydelen. Formålet er at skabe liv hen over hele dagen og aftenen og brede målgruppen ud; bydelen skal både rumme hverdagen og henvende sig til de fremtidige beboere i området og de tilstødende naboer. Samtidig skal Sankt Hans med sine oplevelser og tilbud have en stor rækkevidde og henvende sig til både besøgende fra Roskilde by og opland, såvel som besøgende fra København og resten af landet.

I tilfælde af midlertidig aktivering af bygningerne anbefaler vi, at koncepter udvælges på baggrund af deres relation til strategien for muligheder i bygninger, og dermed deres potentiale til at vokse med og blive en del af bylivet på det lange sigte.



→ **Kurhus**

Koncept

Kurhuset skal fortsat være et kurhus - et hus med fokus på helbredelse og velvære. Her vender man blikket indad, og her plejer man trivsel og velvære gennem plads til ro og fordybelse og kropslig såvel som kreativ udfoldelse.

Koncepterne, der anbefales, er sammensat med henblik på, at synergier og eventuelt samarbejder kan opstå på tværs - blandt andet i kraft af koncepternes komplementerende temaer og potentielt i kraft af delte rum og ressourcer på tværs af foreningsliv og mindre erhvervsdrivende.

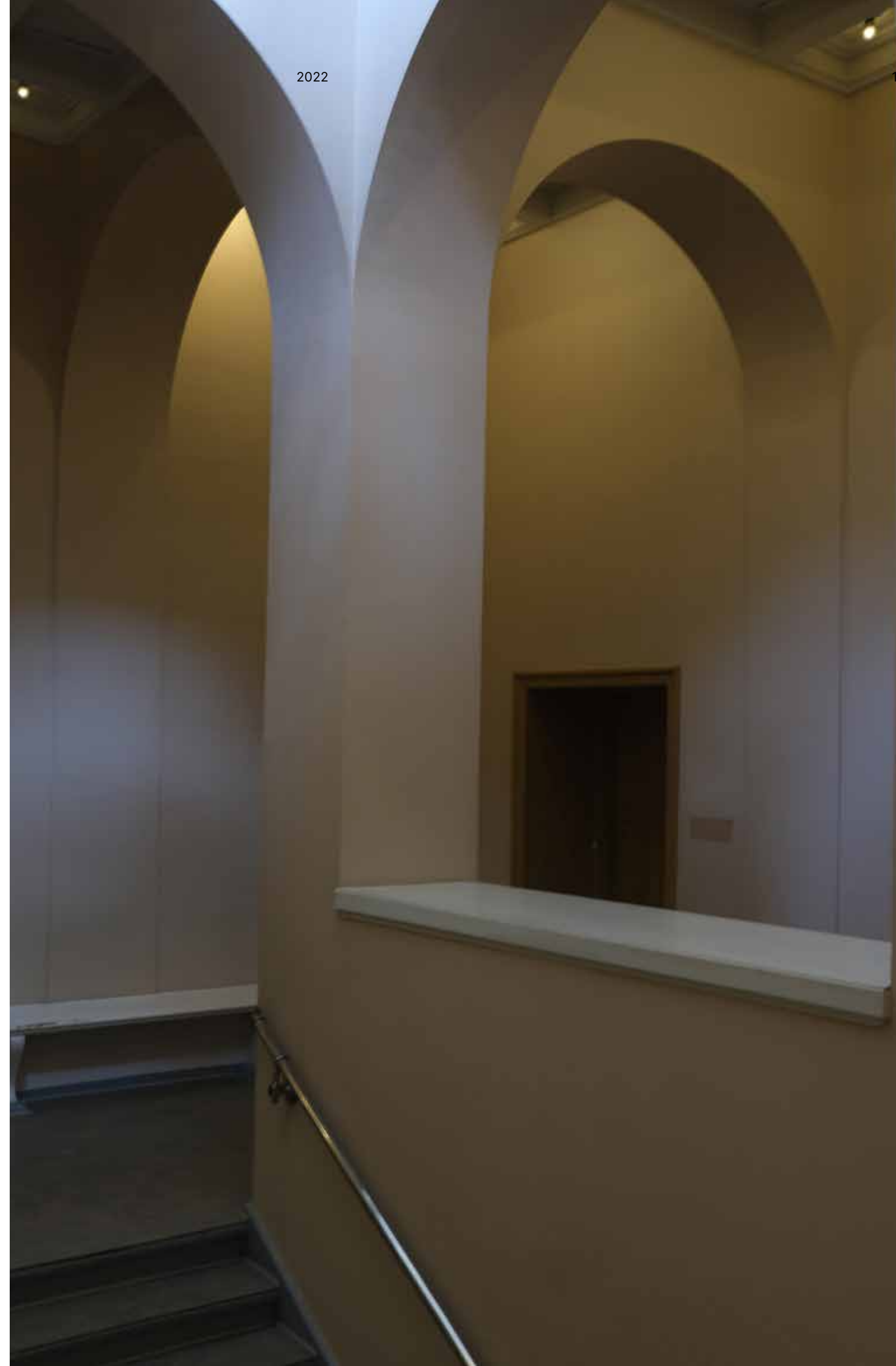
Rundet af tid og sted

Stedets kvaliteter, både den nære adgang til stor natur såvel som Kurhusets smukke arkitektur, har rundet sammensætningen af koncepter. Den symmetriske plandisponering har givet anledning til den overordnede tematiske inddeling i en henholdsvis rolig og mere udadvendt tematisering, og den ekstensivt repeterende ruminddeling har givet anledning til at kigge ind i blandt andet et overnatningskoncept. På samme tid har trends i tiden spillet ind, idet en øget interesse for sundhed og wellness, for ophold i naturen, og for at tage på weekendture toner frem og stabiliserer sig på et højere niveau end før Covid19*.

Interviews med aktører i området, herunder Skjoldungernes Land, Nationalpark Fjordlandet og Sct. Hans Have, har været med til at informere koncepterne - blandt andet overnatningskonceptet med fokus på ophold i naturen og herunder madkoncepter med fokus på sundhed og selvdyrkning. I forbindelse med sidstnævnte er Sct. Hans Have positivt indstillede overfor et eventuelt samarbejde.

Dobbeltudnyttelse skal også være tydeligt i Kurhuset. Konferencefaciliteter kan indgå i restaurantkoncepter eller som del af andre mødelokalefunktioner. Dette stemmer også overens med en nedadgående efterspørgsel i markedet målt af konsulentfirmaet PWC i en pulsmåling af adfærdsændringer i forlængelse af Covid19. Dertil kunne fx mindre værksteds- og gymnastikfaciliteter bruges kommercielt om dagen og af foreninger om aftenen.

* Kilde: Erhvervscenter for Etablering, Vækst og Udvikling, Naturstyrelsen.



Kurhus

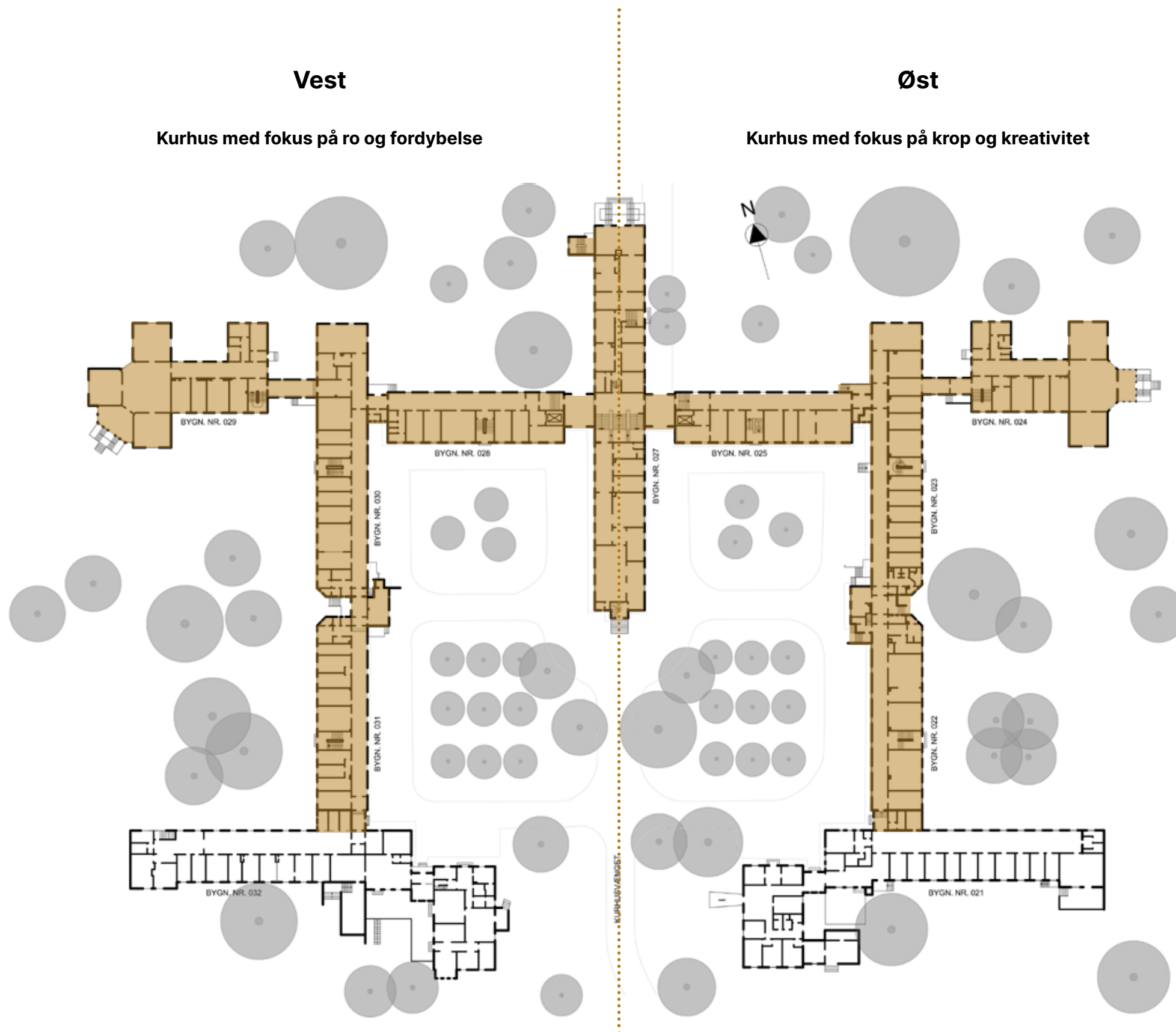
Strukturerende princip for placering af anbefalede koncepter

Funktioner - oversigt

- Refugium
- Kurbad
- Restaurant
- Café
- Rum for arrangementer, foredrag, koncerter m.m.

I vest vil én operatør samle refugiet og dets underfunktioner under et samlet koncept.

Kurbadet drives eventuelt af en selvstændig operatør.



Funktioner - oversigt

- Hus for krop og velvære
- Tandlægehus
- Studio for yoga, pilates m.m.
- Designkollektiv
- Museum

I øst vil flere operatører med relaterede koncepter kunne indgå i synergier og dele rum/faciliteter med hinanden.

Areal der skal programmeres

Oversigt over anbefalede programmer

VEST - Kurhus med fokus på ro og fordybelse

Refugium/Kurhotel (privat operatør)

I refugiets harmoniske rammer findes plads til fordybelse og koncentration for både den enkelte og for grupper, som kommer med henblik på at vandre, finde ro til at skrive, nyde et kurbadsophold, har et fælles fagligt sigte m.m.

Refugiet er i tråd med badehoteller indrettet stilfuldt, personligt og kvalitetsbevidst. Underkoncepter, der breder målgruppen ud, skærpes mod et mere enkelt, stilrent vandrehjemskoncept og et mere eksklusivt boutiquehotel, hvor det blandt andet vil være muligt at etablere bad og toilet på hvert værelse. Refugiets operatør dækker over samtlige koncepter i vest - og en enkelt satellit i øst, boutiquehotellet.

Refugium - Restaurant

Refugiets restaurant har fokus på sundhed, økologi og helse. Evt. kan etableres et samarbejde med Skt. Hans Have om en klosterhave med helbredende spiselige urter og blomster, som indgår i menuer og drikkekort. Restauranten henvender sig både til refugiets gæster og øvrige besøgende.

Refugium - Café / thesalon (evt. socialøkonomisk samarbejde)

I caféen serveres lette frokost- og eftermiddagsanretninger samt the brygget på urter fra haven. Caféen ligger i stueplan orienteret mod søen, udgør et synligt koblingspunkt mod parken og inviterer parkens besøgende ind. Evt. samme operatør som i Søhus.

Kirkerum - Rum til talks/events/bryllupper

Kurhusets kirkerum kan bruges til både åbne og private arrangementer, herunder talks, små koncerter, bryllupper med mere. Der er oplagte synergier mellem kirkerummet og refugiet, og aktiviteterne kan forlænge sig over i restaurantsalen, hvor rummets karakter lægger op til forsamlings/fest.

Kurbad (privat operatør)

Kurbadet hører under refugiet eller etableres under en selvstændig operatør i samarbejde med refugiet. Kurbadet indrettes i Kurhusets kælder, hvor fokus på krop og sind balanceres i smukke omgivelser og gennem forskellige bade- og sauna-/gusoplevelser.

5095 m²

-1, 0,1

335 m²

0,1

338 m²

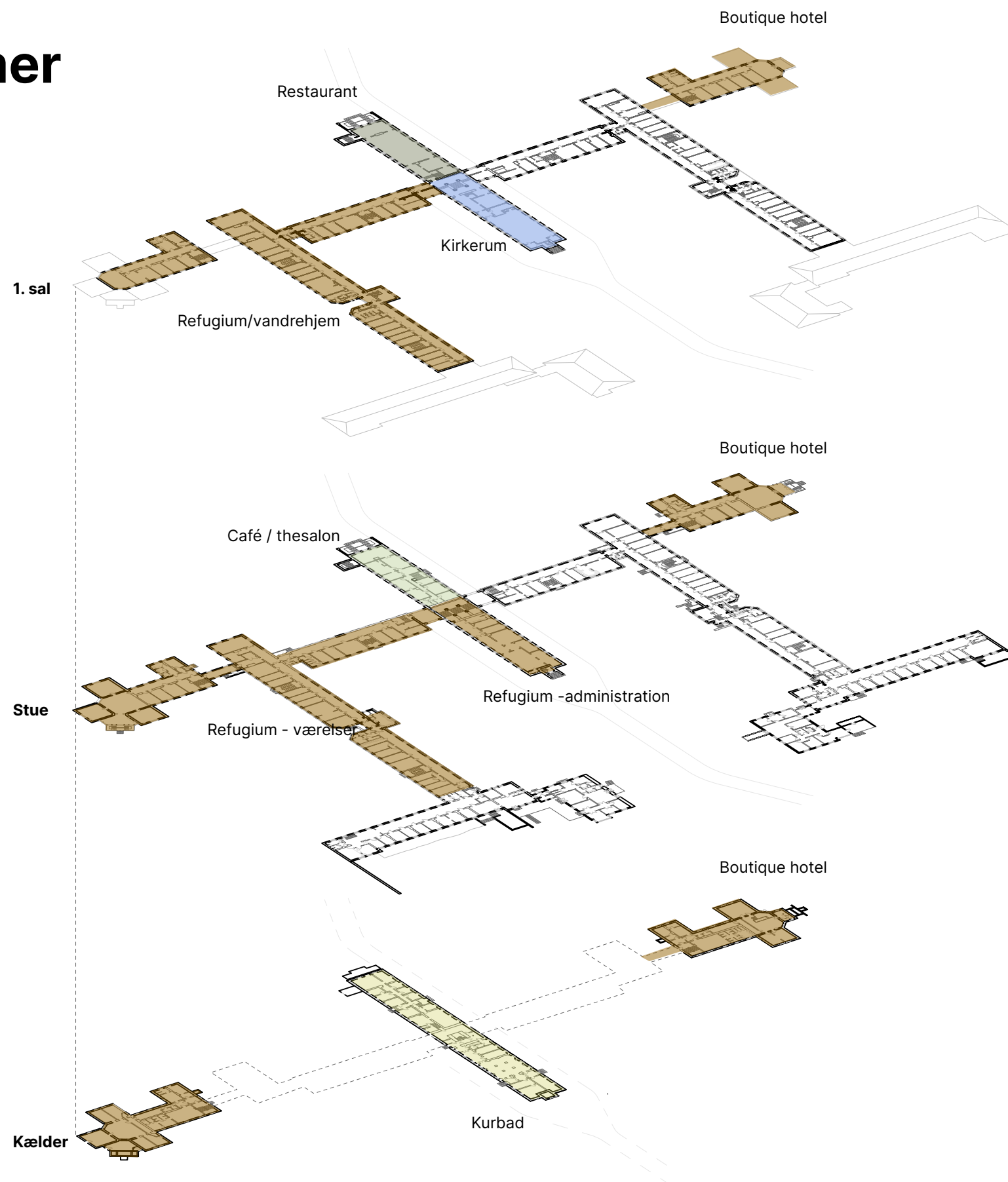
1

335 m²

1

659 m²

-1

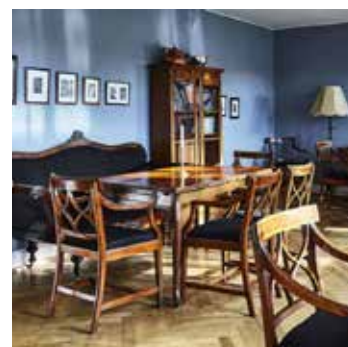


NB: Der tages forbehold for oplyste kvadratmeter. Disse skal specificeres for hvert lejemål med oplysninger fra landmåler.

Principskitse for placering af funktioner

Moodboard for anbefalede programmer

Kurhus med fokus på ro og fordybelse



REFUGIUM/KURHOTEL

RESTAURANT

VANDREHJEM

THE-SALON

KURBAD

RUM FOR RO, EVENTS, TALKS

Oversigt over anbefalede programmer

ØST - Kurhus med fokus på krop og kreativitet

Hus for krop, sind og velvære (privat eller offentligt)

Terapeuter inden for krop, sind og velvære, bl.a. fysio-, fod- og zoneterapeuter, psykologer m.fl. under et samlet koncept med en bred vifte af behandlinger. Reception/venteværelse og personalefaciliteter deles på tværs. Konceptet kan udvikles som et privat eller offentligt koncept.

837 m²

1

Tandlægehus (privat operatør)

I kobling til Hus for krop, sind og velvære etableres et tandlægehus, som, så vidt det opfylder operatørernes behov, deler reception og øvrige personalefaciliteter med terapeuterne i det tilstødende koncept.

353 m²

1

Studio for yoga, pilates m.m. (private operatører og foreningsliv)

Studio for yoga, afspænding, pilates, mindfulness m.m. med et tilknyttet kollektiv af undervisere. Rummene dobbeltudnyttes: både små erhvervsaktører og foreninger lejer sig ind i forskellige tidsrum. Aktører i Huset for krop, sind og velvære er også mulige lejere i udvalgte tidsrum.

484 m²

0

Designkollektiv - kurser og workshops (private operatører og foreningsliv)

I tråd med tidligere aktiviteter i Kurhusets historie etableres kreative værksteder, hvor gæster kan fordybe sig i aktiviteter som billedkunst, keramik, grafik med mere. Værkstederne bebos af private kunsthåndværkere og foreninger som udover egen produktion står for kurser/workshops.

380 m²

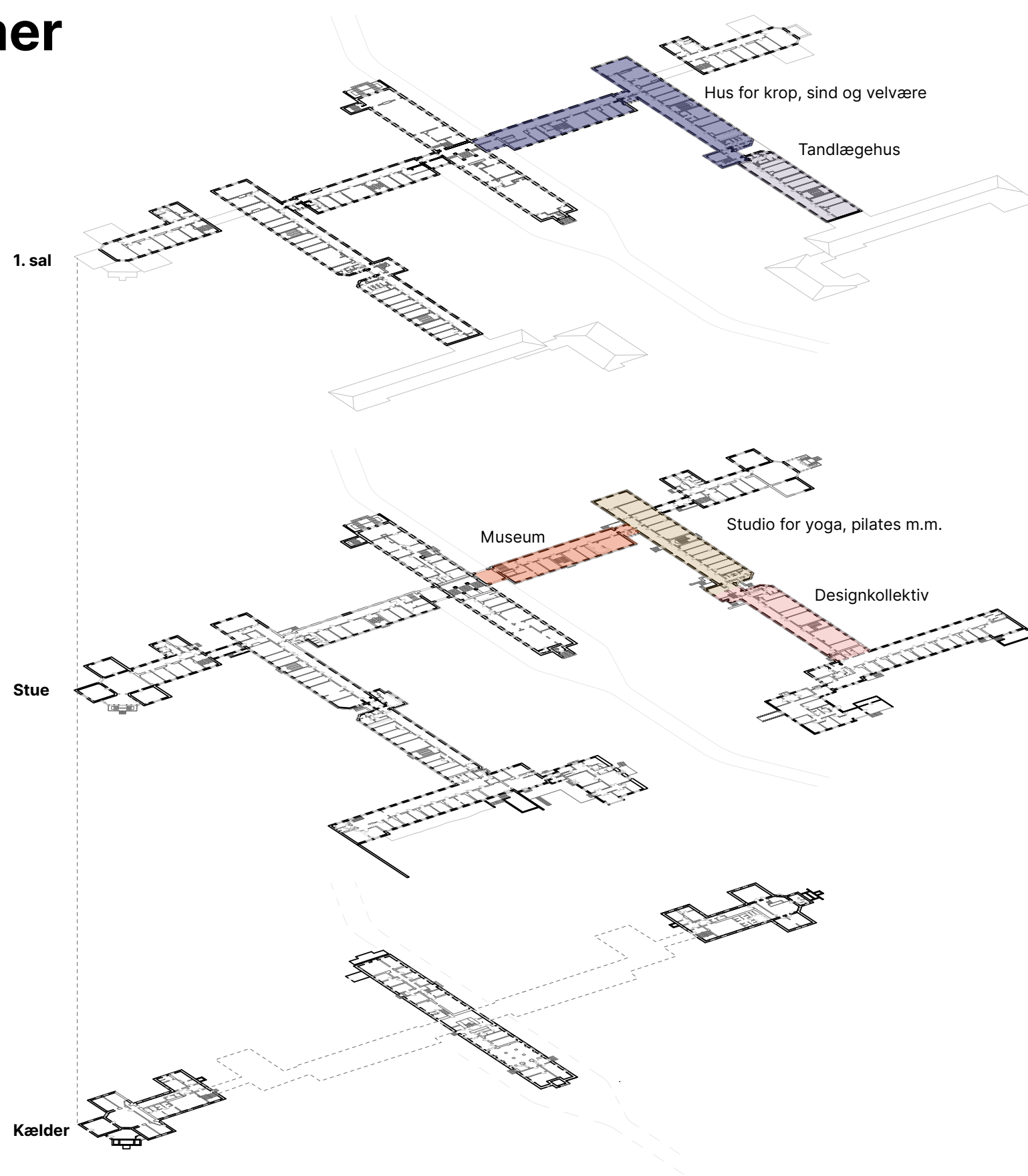
0

Museum (offentligt)

Det anbefales, at det nuværende museum for Sankt Hans' historie som psykiatrisk hospital udvides både rumligt og udstillingsmæssigt - og samtidig flyttes til rammer, der kan knytte an til et udendørs areal, og hvor der kan etableres en mere synlig ankomst og indgangsområde.

320 m²

0



NB: Der tages forbehold for oplyste kvadratmeter. Disse skal specificeres for hvert lejemål med oplysninger fra landmåler.

Principskitse for placering af funktioner

Moodboard for anbefalede programmer

Kurhus Øst



HUS FOR KROP OG VELVÆRE



YOGA STUDIO



TANDLÆGEHUS



MUSEUM



DESIGNKOLLEKTIV



Markedsanalyse ved Exometric

Udpluk fra Exometrics analyse

Exometric har testet det samlede koncept for Kurhus i markedet gennem følgende test setup repræsentativt udvalgt på baggrund af fordelingen af 36 segmenter:

1.000 interviews fordelt på:
185 i Roskilde
885 i København/Frederiksberg

Den procentuelle fordeling på svarmulighederne i de enkelte segmenter blev efterfølgende omregnet til antallet af husstande i de to områder.

Fordeling

Weekend ophold

Der er en meget stor interesse for det samlede koncept, der påtænkes opbygget på området ved Sankt Hans.

Henholdsvis 26% i Roskilde Kommune og hele 33% i området København/Frederiksberg Kommuner vil "helt sikkert overveje" at tage på weekend ophold Kurhuset.

Omregnet svarer det til 128.990 husstande.

Dagsudflugt

Der er også meget stor interesse for det konceptet som en dagsudflugt
Henholdsvis 40% i Roskilde Kommune og hele 25% i området København/Frederiksberg Kommuner vil "helt sikkert overveje" at besøge Kurhuset.

Omregnet svarer det til 106.231 husstande.

Exometrics konklusion

Samlet må det vurderes, at konceptet virker meget attraktivt, og vil kunne tiltrække mange besøgende. Den endelige succes afhænger naturligvis af, hvor godt man får kommunikeret stedet samt den endelige udformning og prisniveau, som ikke er testet på nuværende tidspunkt.

Sandsynligheden for, at mange reelt vil overveje et besøg forstærkes af, at langt den største del af de, der siger at de "helt sikkert" vil overveje et besøg, faktisk foretager mange udflugter/weekendture i løbet af året:

Hvor ofte foretages dagsudflugter eller weekendture i Danmark?

Antal gange om året	Roskilde	København Frederiksberg
Over 12 gange om året	10%	9%
10-12 gange om året	12%	7%
7-9 gange om året	10%	13%
4-6 gange om året	12%	21%
2-3 gange om året	31%	30%
1. gang om året	20%	13%
Hvert andet år	1%	2%
Hvert tredje år		1%
Hvert fjerde år		1%
Hvert femte år	1%	0%
Sjældnere	2%	2%
Aldrig	3%	2%

Exometric 2021

→ **Centralmagasinet**

Koncept

Centralmagasinet skal fortsat være Sankt Hans' energinerve og centrum for selvforsyning.

Centralmagasinet, og herunder Varmeforsyningen, skal være et afsæt for at tage ud og opleve og være aktiv i naturen. Her samler livet sig igennem forskellige outdoor-aktiviteter, der kobler sig til det grønne og blå landskab. Her finder man fællesskaber gennem et rigt repræsenteret foreningsliv med fokus på et aktivt udeliv, og her køber man sit gear til udelivet i skoven eller på fjorden, og her samles man før eller efter aktiviteterne.

Madkulturen på stedet er også bygget op omkring det omgivende fjord- og skovlandskab, og tilbyder viden om og indkig til produktionen på stedet. I Centralmagasinet samles man om folkekøkkenets langbordsmiddage, og man deltager eventuelt selv i tilberedelsen af de lokalt dyrkede muslinger eller grøntsager og tilegner sig ny viden og inspiration. Madproducenter fra det omgivende spisekammer sælger deres varer i købmandsbutikken på stedet, hvor lokale produkter og råvarer er i fokus.

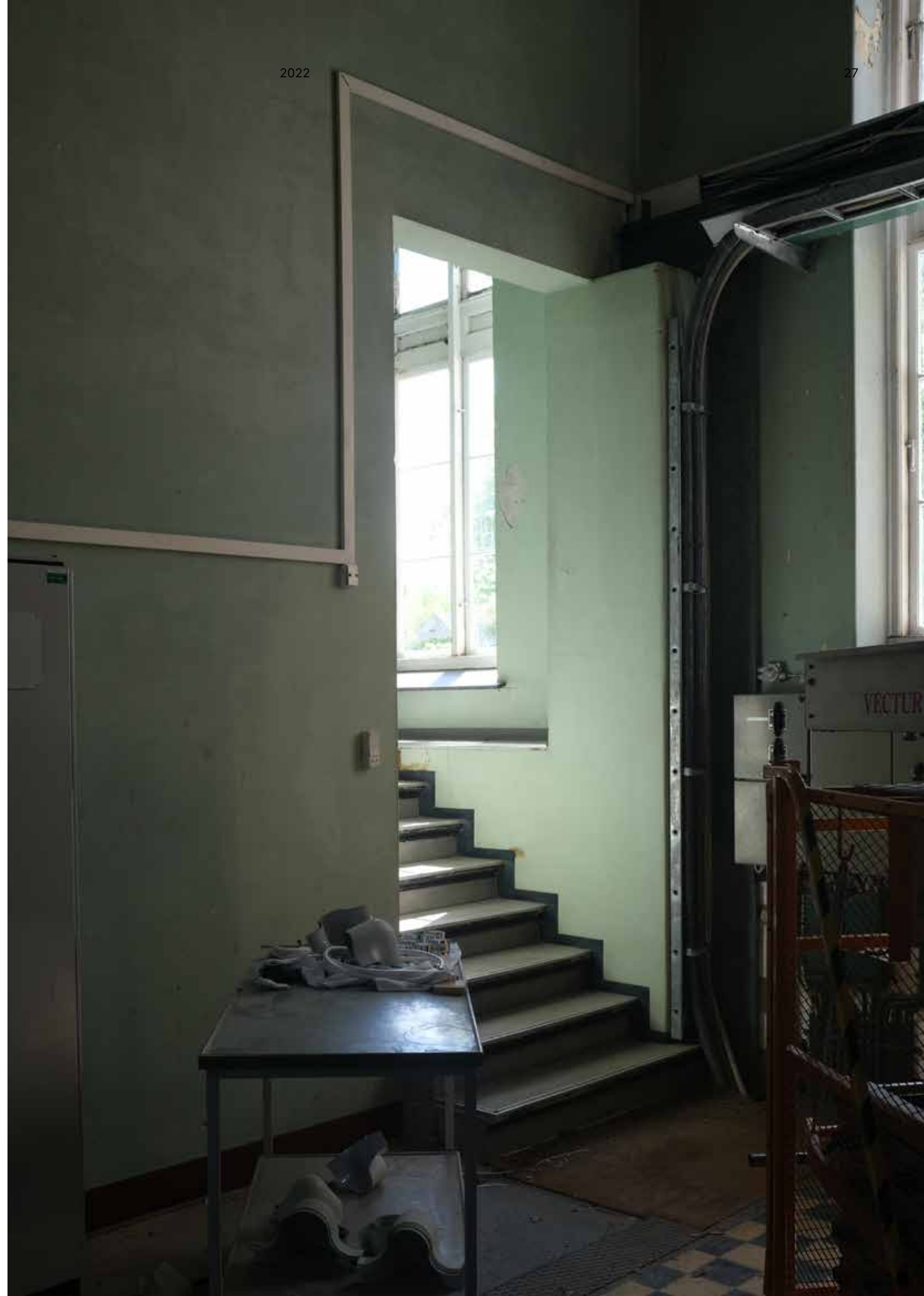
Rundet af tid og sted

Skjoldungernes Land og Visit Fjordlandet har oplevet en stigning i antallet af vandrende langs fjorden ud for Centralmagasinet og cyklende, der kører gennem Sankt Hans for at nå ud til Boserup Skov - en del af en stigende tendens på nationalt plan, hvor flere og flere opholder sig i og er aktive i naturen*. Interviews med aktører indenfor for vandsport tilsiger en efterspørgsel efter vandsportsaktiviteter i kommunen, og byens klatreklub melder sig også på banen med en øget efterspørgsel efter flere og mere egnede kvadratmeter. Samtidig savner outdoor-iværksættere i kommunen et fælles samlingspunkt og afsæt for aktiviteter.

Sammensætningen af koncepter i Centralmagasinet forsøger at besvare målte tendenser såvel som konkrete, efterspurgte aktiviteter i Roskilde, og sætte dem sammen med understøttende salgskoncepter, herunder en købmandsbutik, en butik for outdoor-gear, en cykelbutik og øvige mindre salgsfunktioner i forbindelse med outdoorlivet. Formålet er at opnå et mangfoldigt næringsliv, der breder målgruppen ud og rummer både oplevelser og aktiviteter, man kommer tilbage for.

Dobbeltudnyttelse af rum har til formål at understøtte samarbejder om at skabe oplevelser på tværs af foreninger og kommercielle formater samt potentielt understøtte dobbeltudnyttelse og fælles vedligehold af udstyr.

* Kilde: Naturstyrelsen.



Oversigt over anbefalede programmer

Centralmagasinet: fokus på selvforsyning og outdooraktiviteter

Privat kontorfællesskab eller kommunale kontorer (offentligt eller privat)

Her kan der skabes et kontorfællesskab for mindre virksomheder/enkeltmandsvirksomheder - eller kommunen kan etablere en kommunal funktion, evt. en afdeling under jobcenteret med fokus på aktivering gennem samarbejde med socialøkonomiske virksomheder i området. Evt. dobbeltudnyttelse som formidlingspunkt og klubhus for vandsport om aftenen.

850 m²
Ekskl. kælder
-1, 0, 1, 2

Sankt Hans Multisal (offentligt+privat)

Multisalen er et samlingspunkt for de lokale beboere til fx idrætsaktiviteter for børn, kunststillinger, performances eller til private fester. I dagtimerne kan behandlingsforløb i private eller kommunalt regi også finde sted.

445 m²
0, 1

Outdoorbutik (privat)

Butik med tøj, gear og forsyninger for outdoorlivet omkring Centralmagasinet/Varmeforsyningen. Sortiment orienteret mod klatring, cykling, vandring, vandsport. Kombineret med kontor og lager for operatøren.

325 m²
0

Opbevaring og kontor for outdoorbutik (privat)

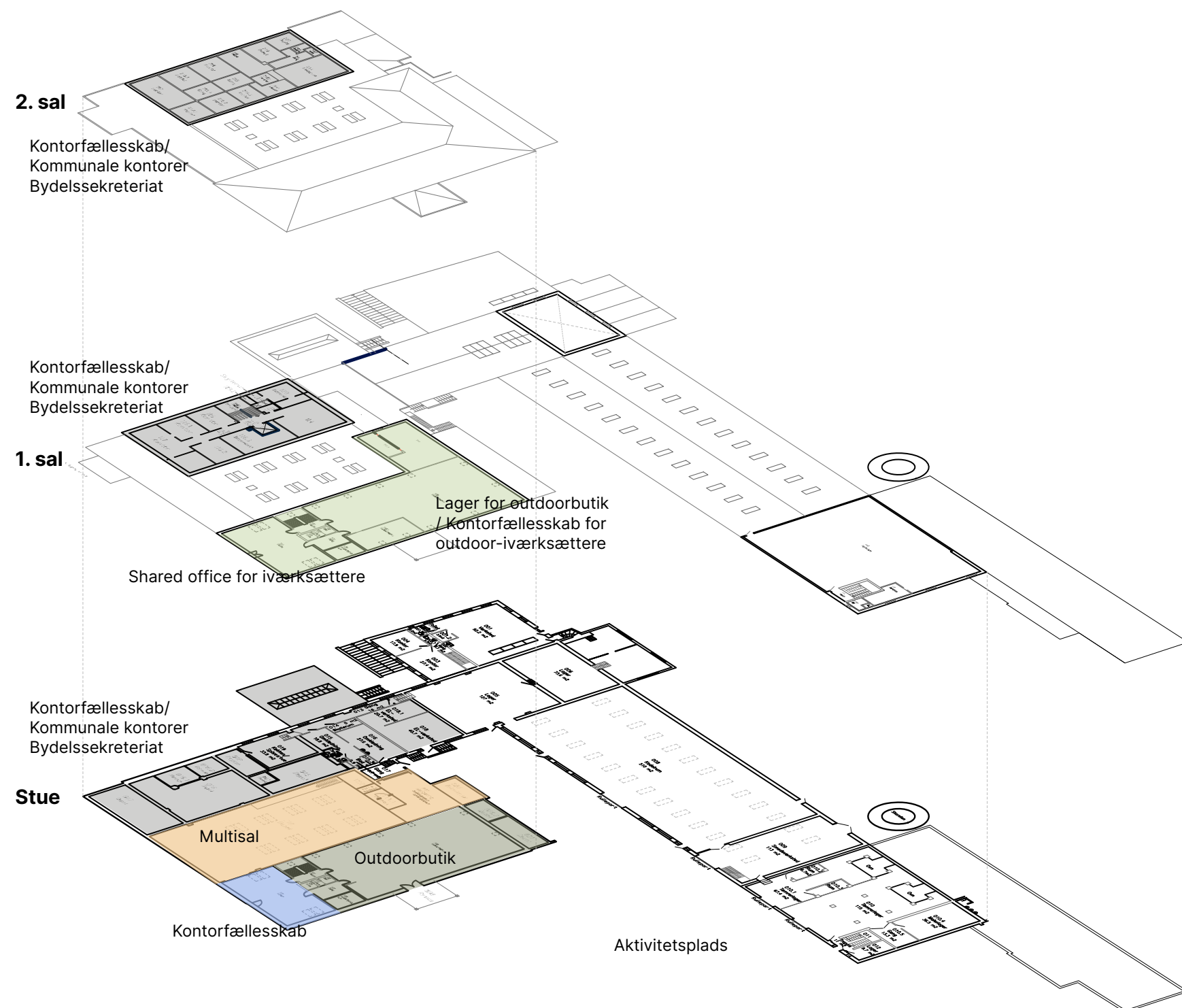
Opbevaring og kontor til outdoorbutik. Alt efter muligheden for at etablere vinduer i taget kan indtænkes andre funktioner, som eventuelt et kontorfællesskab for outdoor-iværksættere.

449 m²
1

Kontorfællesskab (offentligt+privat):

Kontorfællesskab for outdoor-foreninger og -iværksættere, herunder roere, havsvømmere, klatreklub, SUP boardere med flere.

80 m²
0



NB: Der tages forbehold for oplyste kvadratmeter. Disse skal specificeres for hvert lejemål med oplysninger fra landmåler.

Principskitse for placering af funktioner

Moodboard for anbefalede programmer

Centralmagasinet



FORMIDLINGSCENTER

OUTDOOR-AKTØRER

MULTISAL

KONTORFÆLLESSKAB

BUTIK FOR OUTDOOR-LIV

Oversigt over anbefalede programmer

Varmeforsyningen: fokus på selvforsyning og outdooraktiviteter

Spisehus (privat)

Spisehus med maritim nyttehøve ude i fjorden og grøn produktionshave udenfor på pladsen som afsæt for serveringer til frokost og aften. Åbent industrikøkken med indkig til produktion, uformel ramme, folkekøkken, langbordsmiddage, picnicurve til vandreturen.

672 m²
0

Gin- eller ølbar - satellit til spisehus (privat)

Gin- eller ølbar med eget destilleri/mikrobryggei, hvor smagen af Roskilde Fjord og natur indfanges. Baren er et koncept under spisehuset, der evt. også tilbyder brygge-workshops og har salg fra egen produktion.

159 m²
0,1

Maritimt spisekammer/købmand (privat)

Her kan man købe afgrøder fra produktionshaven og eventuelt fjordhaven, samt finde hverdags- og delikatessprodukter, bøger om sankning, svampeknive m.m. Fx gårdsalg fra Lejres og Valsøs lokale madproducenter.

185 m²
0,1

Cykel Knudepunkt - værksted, cykelklub og samlingspunkt (soc.øk)

Socialøkonomisk cykelunivers. Knudepunkt for cykelturisme/cykling i området: udlejning og reparation af cykler kombineret med cykelbutik. Servicestation med mulighed for lapping, luft, vask af cykel med mere.

415 m²
0

Klatring og rapelling

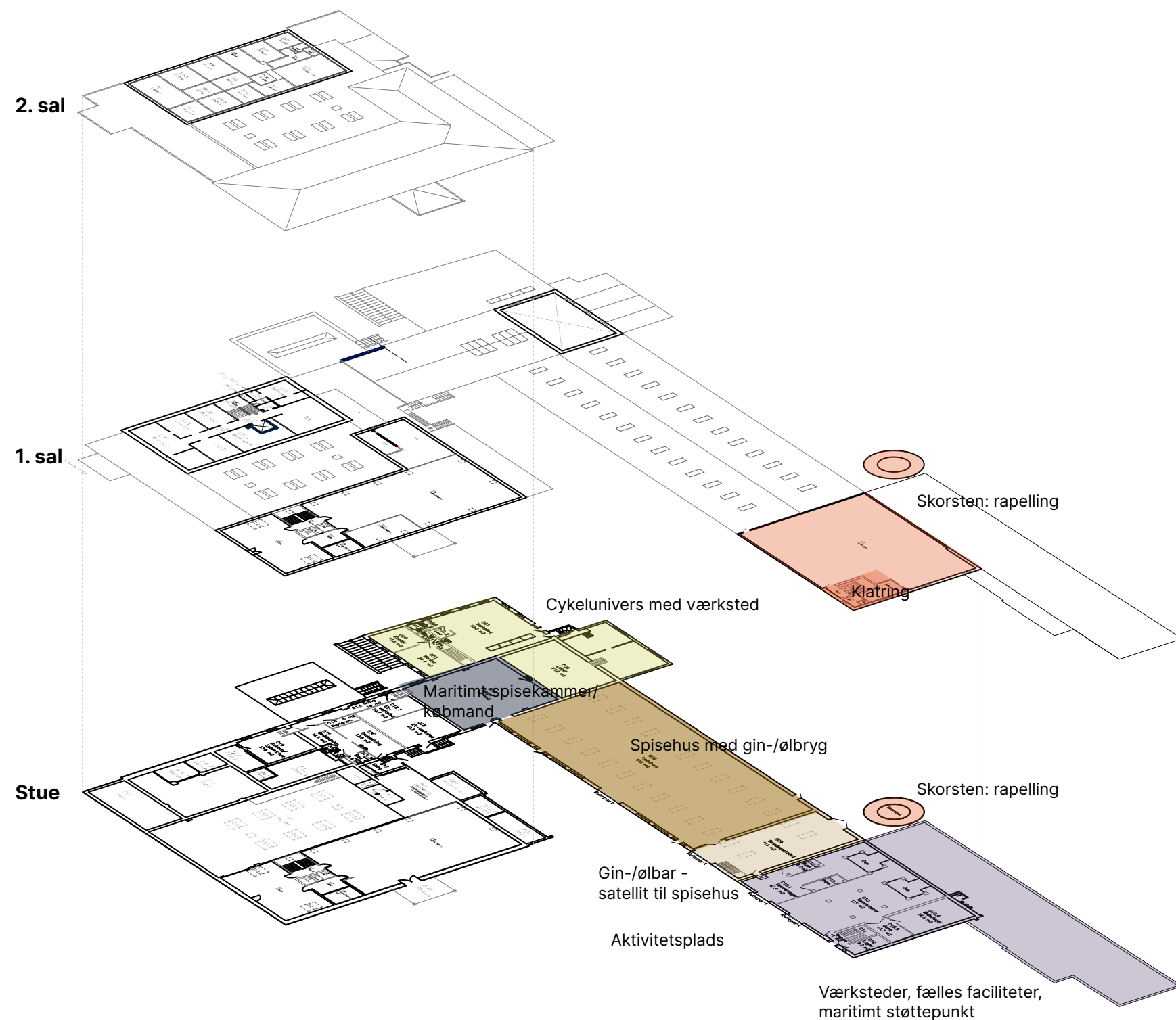
Klatreklub med forskellige typer af klatring/boultring/rapelling og udnyttelse af både det høje rum og den høje skorsten udenfor. Loungeområde og dobbeltudnyttelse med blandt andet gymnastikforening.

401 m²
0,1

Værksteder, opbevaring og omklædning for vandsport

Placeringen nærmest vandet og rummenes rå karakter danner en funktionel ramme om opbevaring, omklædning, toiletter og værksted for vandsportsaktørerne. Inkluderer maritimt støttepunkt for skoler, klubber, ungdomsskole - som har et separat formidler-kontor i kontorfællesskabet.

456 m²
0

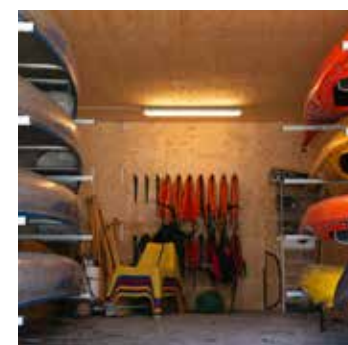
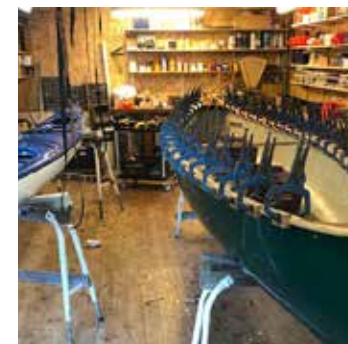


NB: Der tages forbehold for oplyste kvadratmeter. Disse skal specificeres for hvert lejemål med oplysninger fra landmåler.

Principskitse for placering af funktioner

Moodboard for anbefalede programmer

Varmeforsyningen



SPISEHUS

GINBAR/MIKROBRYGGERI

KØBMAND

CYKELKNUDEPUNKT

KLATRING OG RAPELLING

VANDSPORT VÆRKSTED

Koncept

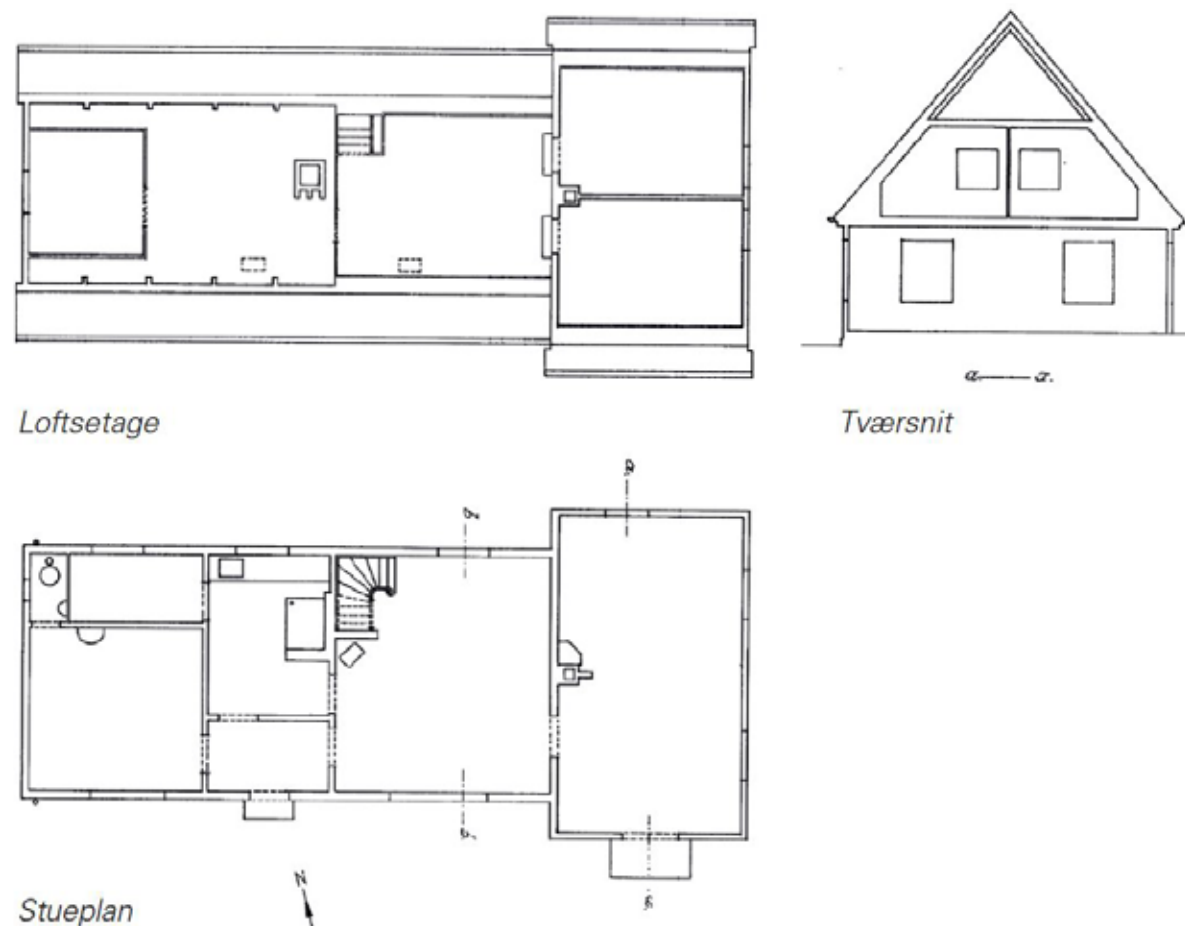
Søhus ligger centralt i parkanlægget i det brede grønne bælte, der indrammer søen. På sigt planlægges huset at skulle integrere sig endnu bedre med parklandskabet. Her er det målet, at skabe en udadvendt funktion, der knytter an til parken, og udgør et centralt knudepunkt for besøgende såvel som et omdrejningspunkt i hverdagen for beboere i området.



Søhus

Knudepunkt for beboere og besøgende

Søhus kan blive et centralt placeret møde- og opholdssted i de grønne omgivelser, som understøtter hverdagslivet på Sankt Hans og samtidig henvender sig til og understøtter rekreativt ophold i parken. To scenarier drevet af private operatører kan understøtte denne vision. Operatøren er evt. samme operatør som i Kurhusets café/thesalon.



184 m² brutto

Scenarie 1



BAGER OG CAFÉ

En bager med forskellige brødbaserede madkoncepter hen over dagen og mulighed for at tage plads, hvad enten man kommer tidligt for at hente morgenbrød eller ud på dagen for at nyde de grønne omgivelser. Bageren kombinerer sit koncept med god kaffe, og evt. salg af lokalt producerede marmelader og andre fødevarerprodukter.

Scenarie 2

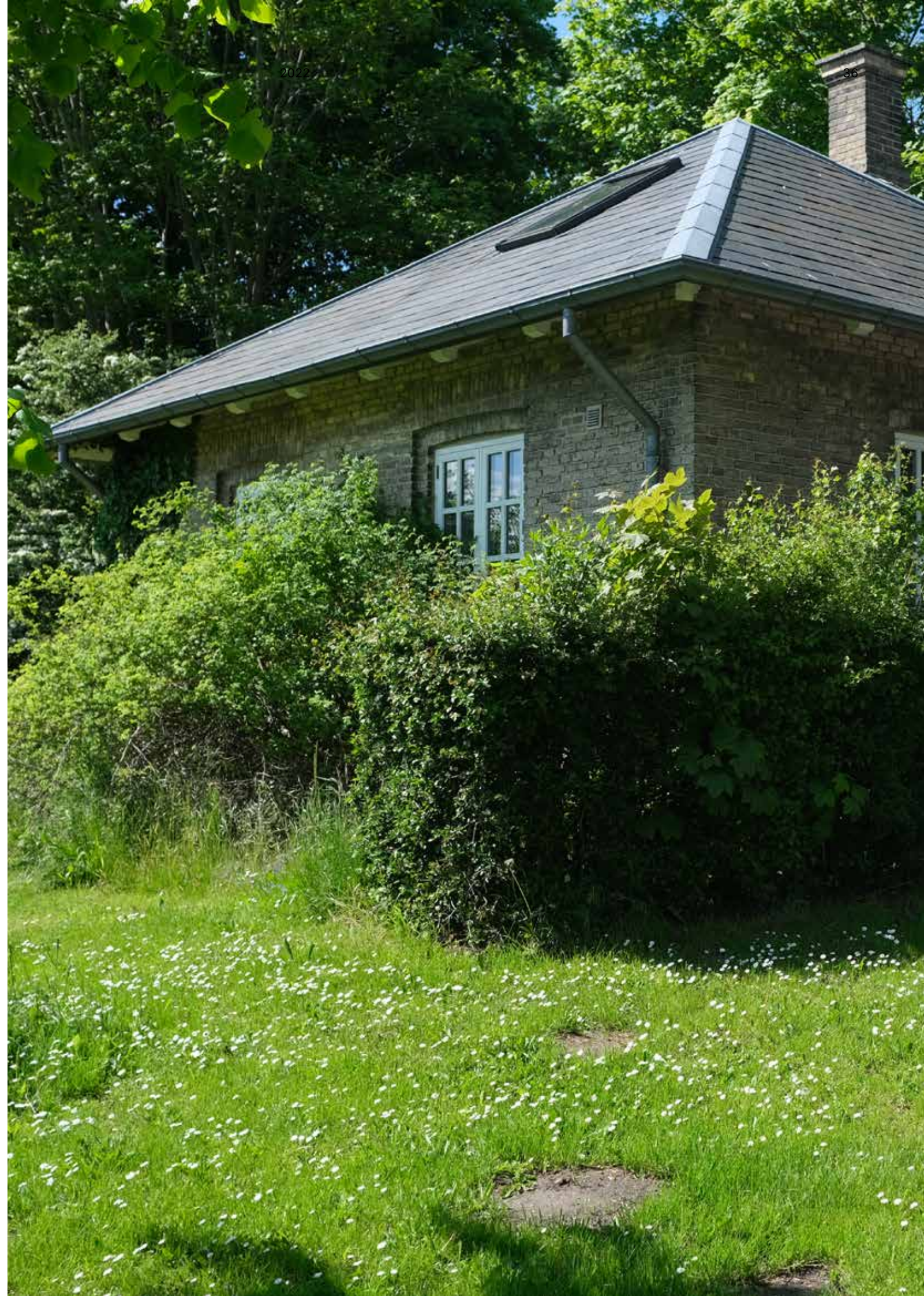


VINBAR OG NATURKØBMAND

En vinbar med lette madanretninger og salg af vine kombinerer eventuelt sit koncept med salg af mad/grønt/mejeriprodukter fra nærliggende gårde, som dækker hverdagsbehov hos beboere på Sankt Hans. Et eventuelt gårdsalg afhænger af, hvorvidt dette integreres i konceptet for Centralmagasinet.

Koncept

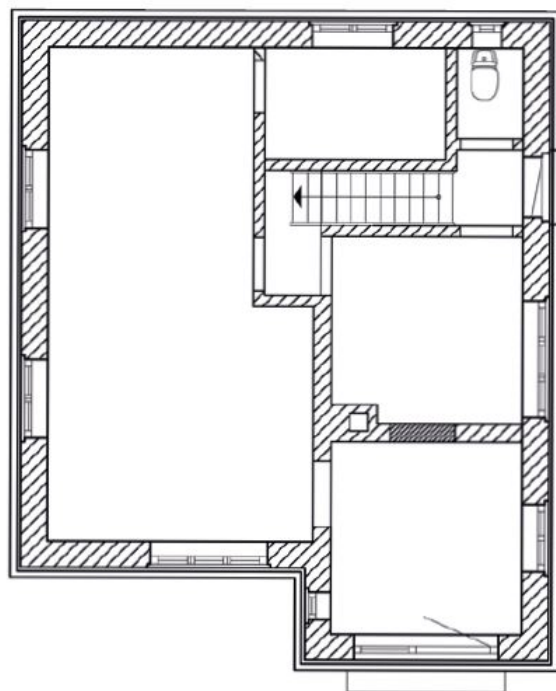
Sønderport ligger som indgangsportal til Sankt Hans og kan udgøre et vigtigt nedslag i formidlingen af området. En udstilling, der forholder sig til bygningerne, parklandskabet og den omgivende natur i helt overordnede træk kan her møde besøgende og være et vindue til den verden, der udfolder sig på den anden side. Mens formidlingscenteret i Centralmagasinet intrducerer til aktiviteter i området, er Sønderport et udstillingsvindue til den natur og det landskab Sankt Hans indskirver sig i. Som et slags shelter kan skovtursgæster og vandrere søge ly for vind og vejr og her dykke ned i, hvilken flora og fauna, der findes og er værd at lede efter på stedet.



Sønderport

Markør og formidlingsrum

Sønderport er en portal til landskabet i og omkring Sankt Hans. I den nye brug af området kan huset få en betydning som markør og introduktion til området - og en destination, hvor man kan søge indsigt i områdets natur, landskab og historiske nedslag under vandreturen. Konceptet er kommunalt finansieret.



65 + 1. sal m² brutto

Scenarie 1



ARTIST IN RESIDENCY

Sønderport kan fungere som et Artist in Residency og udstillingsvindue / pop-up atelier for kunstnere - også de kunsthåndværkere, der hører til i Kurhusets kreative værksteder.

Scenarie 2



SHELTER/FORENINGSLIV

Sønderhus kan fungere som en ramme for foreningsliv - eksempelvis som samlingspunkt/ kaffestue for vandrere, fuglekiggere, cyklister eller andre foreninger med aktiviteter i området.

→ Implementering

Implementering

På det fremtidige Sankt Hans anbefales en høj grad af kurateret byliv. For at hjælpe den rette sammensætning af koncepter på vej, er det vigtigt at opstarte bylivet med retningsgivende "pioneraktører", der er med til at tiltrække de rette koncepter/operatører fremadrettet.

En række redskaber har i andre projekter vist sig at medvirke til at motivere særligt de første aktører i området, herunder økonomiske incitamenter som trappeleje, omsætningsbestemt leje og generelt gode lejevilkår. Særskilte aftaler vedrørende indretning og markedsføring er andre eksempler, der kan hjælpe udvalgte operatører ind i området. Før sådanne modeller kan implementeres, skal de undersøges nærmere juridisk.

Herudover vil en samarbejdsmodel på tværs af operatører medvirke til at skabe tryghed ved og samarbejde om langtidsholdbare løsninger. Såfremt der på sigt kommer flere udviklere ind over projektet, vil det også være relevant at kigge ind i en samarbejdsmodel på tværs af udviklere. De anbefalede modeller for at formalisere samarbejdet udlægges på næste side.

Markedsdialog

Implementeringen af strategien for muligheder i bygninger tager tid og kræver facilitering for at blive en succes. Roskilde Kommune går derfor i dialog med markedet med udgangspunkt i samarbejds- og driftsmodellerne på næste side. Et vigtigt element i denne markedsdialog bliver 'matchmaking' mellem investorer og operatører samt mellem kommercielle og forenings-/civilsamfundsaktører.

Udover at være dialogværktøj i en implementeringsfase, er det også vigtigt at afsætte ressourcer, både økonomi og tid, til at vedligeholde det økosystem af koncepter, som ender med at udgøre bylivet på Sankt Hans. Dette kan ske i organiseringer i området eller med ekstern facilitering.

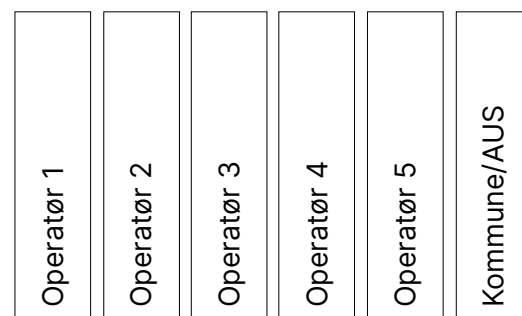
Anbefalede samarbejdsmodeller

En høj grad af kurateret by- og handelsliv er målsætningen i Sankt Hans. På denne baggrund anbefales en samarbejdsmodel for operatører og, såfremt det bliver aktuelt, en samarbejdsmodel på tværs af udviklere som konstruktion for samarbejdet omkring de udadvendte etagemeter og koncepter.

Operatører

Model 1

Løst og uformelt samarbejde - evt. med fælles ressource med ansvar for at implementere strategien for muligheder i bygninger

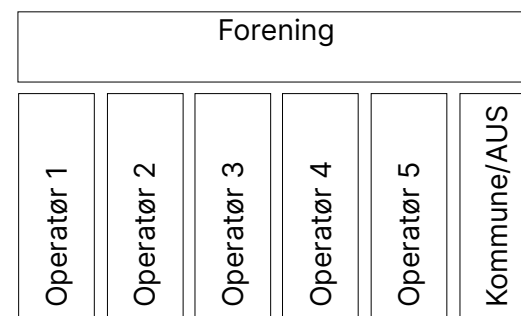


Løst samarbejde imellem operatører koordinering hvis behov, ressourcer deles i forbindelse med udlejning, hvis behov.

Model 2

Anbefalet scenarie

Forening / bestyrelse / styregruppe med ansvar for at implementere strategien for muligheder i bygninger



Operatører nedsætter et formelt forum, som har ansvar for implementeringen af strategien på tværs af alle de udadvendte m²

Udviklere

Model 1

Frasalg af hele bygninger til een investor i offentlig udbud med anvendelse fastlagt i kommende lokalplan. Grundejerforeningsvedtægter, tager udgangspunkt i ønskede funktioner samt forslag fra feasibility study.

Eneinvestor

Operator

Operator

Operator

Operator

Operator

Operator

Parterne indgår i tæt dialog omkring implementering i overensstemmelse med feasibility study.

Model 2

Om muligt udstykning i ejerlejligheder og herefter salg efter offentligt udbud. Anvendelse fastlagt i kommende lokalplan. Grundejerforeningsvedtægter tager udgangspunkt i ønskede funktioner samt forslag fra feasibility study.

Ejer

Ejer

Ejer

Operator

Operator

Operator

Operator

Operator

Operator

Parterne indgår i tæt dialog omkring implementering i overensstemmelse med feasibility study.

Model 3

Såfremt det efter en nærmere vurdering er juridisk holdbart, kan der evt. etableres et arealudviklingselskab med en særlig investor, hvor RK indskyder bygninger og investor indskyder kapital. Lokalplaner, udbud og grundejerforeningsvedtægter som øvrige modeller.

Sankt Hans P/S

Operator

Operator

Operator

Operator

Operator

Operator

Der stiftes et selvstændigt selskab, som har ansvar for at implementere og drive alle udadvendte kvadratmeter.

Tjekliste

For at fastholde visionen for området spørges under implementeringen af strategien for muligheder i bygninger løbende ind til:

- **Relaterer konceptet sig til manifestet - dvs. er det forankret meningsfuldt i historien, omgivelserne, den overordnede vision?**
- **Rummer konceptet mulighed for synergi/koblinger med øvrige koncepter? På tværs af privat/offentligt/foreningsformat?**
- **Svarer konceptet på tendenser i tiden - som i øvrigt passer ind under den overordnede vision?**
- **Har konceptet en høj grad af udadvendthed/publikumsorientering**
- **Har konceptet/operatøren potentiale til at være med til at opbygge fællesskaber?**
- **Kan konceptet være med til at gøre Sankt Hans til en destination?**
- **Har konceptet et element af eller potentiale til at koble sig med socialøkonomisk initiativ?**
- **I tilfælde af midlertidig aktivering af bygningerne: Har konceptet potentiale til at blive en del af den langsigtede løsning?**

BRIQ
Urban Life
Architecture
Spatial Design