

Boliger i Nørrehus, Sankt Hans



ROSKILDE
KOMMUNE

Lokalplan 738

Lokalplanens politiske behandling

4. februar 2025
12. februar - 8. april 2025
6. maj 2025

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
Offentlig høring
Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

Indhold

Indledning 5

Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9

Bestemmelser og redegørelse 15

§1 Formål	16
§2 Område og zonestatus.....	17
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning	17
§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold.....	17
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§8 Ubebyggede arealer	22
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	24
§12 Forudsætning for ibrugtagning	25
§13 Lokalplanens retsvirkninger	25
§14 Vedtagelsespåtegning	26

Forhold til anden planlægning 29

Statslig planlægning.....	30
Kommuneplan 2019	31
Gældende lokalplan og servitutter	33
Planlægning ift. nabokommuner	33
Trafik- og mobilitetsplanlægning	34
Skoleplanlægning	36
Forsyningsplanlægning	36
Tilladelser fra andre myndigheder	37
Kulturhistorie	37
Miljømæssige forhold.....	37

Kortbilag 39

Kortbilag 1 - Luftfoto 2023	41
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	42
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	43
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	44
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold.....	45
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	46
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	47

Indledning

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

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 Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@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 Byudvikling og Grøn Omstilling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. 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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

Indsigelser

I forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget kom der et høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening. Høringssvaret indeholder en række mindre bemærkninger til lokalplanforslaget, omhandlende ønske om mere overdækket cykelparkering, ros til bestemmelser vedr. belysning, bekymring om belægningsgrad i haven og et ønske om mulighed for solceller på tag.

For at imødekomme disse indsigelser blev der ved planens endelige vedtagelse ændret i §8.5 hvor belægningsgraden nedsættes fra 30% til 25% i haverummet.

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.



Fig.1. Luftfoto 2023, der viser Sankt Hans samlede bygnings- og parkanlæg. © SDFE Roskilde Kommune



Fig.2. Billede af Nørrehus fra 1978, inden der blev plantet hæk omkring haven mod øst. © ukendt

Introduktion til lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

Sankt Hans har været psykiatrisk hospital i over 200 år, og skal nu omdannes til et nyt mangfoldigt byområde. Helhedsplan 2020 for Sankt Hans sætter en klar vision for fremtidens Sankt Hans som Roskildes helende rekreative baghave. Denne vision danner grundlag for rammelokalplan 714 for Sankt Hans, som Byrådet vedtog i august 2022. Rammelokalplanen fastlægger den overordnede struktur for Sankt Hans.

Rammelokalplanen udlægger Nørrehus til erhverv og offentlige formål. Denne lokalplan skal muliggøre, at Nørrehus kan omdannes til boliger og herefter sælges. Derudover skal lokalplanen sikre de arkitektoniske værdier for den eksisterende bygning og at fri-arealerne rundt om bygningen indpasses i det eksisterende parklandskab.

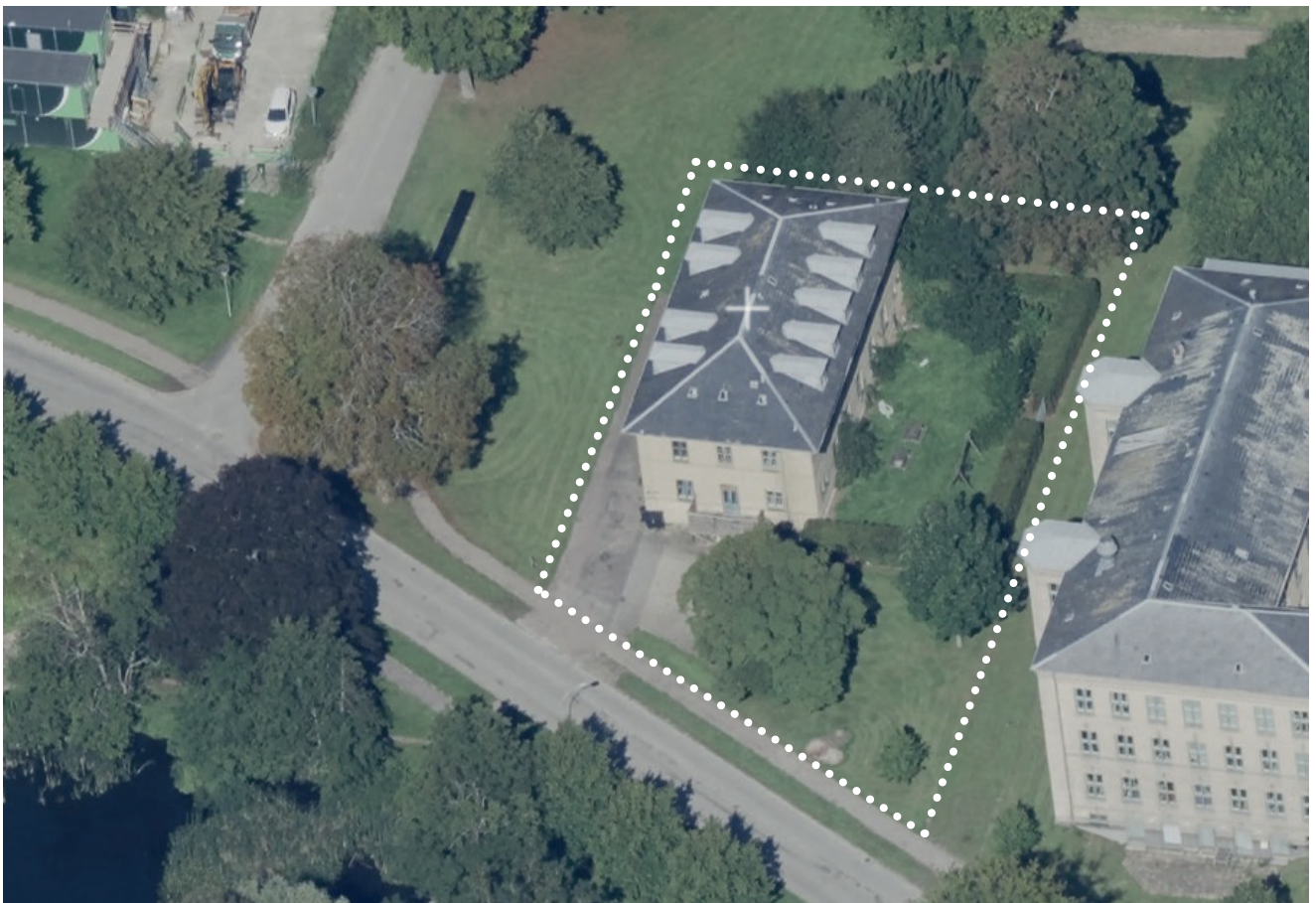
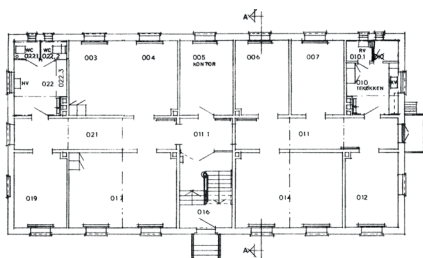


Fig.3. Skråfoto som viser Nørrehus samt haven mod øst. © SDFE Roskilde Kommune



Vestfacade



Stueplan

Fig.4. Originale tegninger af Nørrehus. Øverst ses facaden mod vest med indgangsdør i midten - tagfladen oprindeligt uden kviste. Nedenfor ses plantegningen for stueplan. © STARBAS

Sankt Hans området og lokalplanområdet idag

Sankt Hans samlede bygningsanlæg

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

Bindesbøll 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 Gedebæksrenden med stor landskabelig og naturmæssig værdi.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 1400 m² og består af en bygning, Nørrehus, med en mindre have mod øst som er omkranset af en hæk samt et belagt areal mod Bindesbøll Allé. Mod nord afgrænses området af en skrænt mod fjorden, hvor terrænet falder fra ca. kote 5,75 til kote 4,00. Skrænten er bevokset med en tæt beplantning af bl.a. bøg og taks.



Fig.5. Øverst ses søstrehuset Krathus og neders Vesterhus. Både Vesterhus og Krathus er kun 5 fag, hvor Nørrehus er et fag længere. Ellers er de tre bygninger næsten identiske.

© STARBAS

Nørrehus er opført i 1904, og er udpeget som bevaringsværdig bygning i rammelokalplan 714. Nørrehus udgør et af de tre næsten identiske huse: Krathus, Vesterhus og Nørrehus. Alle tre bygninger er opført af arkitekt Henry Meyer. Nørrehus er en rektangulær syvfags bygning, beliggende i nord-syd retning. Bygningen er opført i to etager med høj kælder/parterre og en udnyttet tagetage, udstyret med kviste mod både øst og vest. Nørrehus er indrettet med en ganske enkel struktur som er ført igennem på samtlige tre etager: en midterkorridor, hvorfra værelserne fordeler sig på hver side. Strukturen er fortsat opretholdt. Nørrehus, og dets søsterhuse Krathus, og Vesterhus, markerer et mere moderne syn på arkitekturen på Sankt Hans. Ikke desto mindre lægger bygningerne sig smukt i forlængelsen af sine forgængere på stedet, med samme materiale- og farveholdning.

Lokalplanområdet i fremtiden

Over de næste 20 år skal Sankt Hans udvikles til et nyt kvarter med plads til ro, fordybelse og aktivt liv i de smukke, bevaringsværdige bygninger, parken og naturen.

Denne lokalplan skal muliggøre, at Nørrehus kan omdannes til boliger. Den eksisterende bygning udgør et samlet areal på ca. 737 etagemeter inkl. delvis udgravet kælder og loft. Nørrehus forventes at kunne omdannes til 4 - 8 boliger. Derudover kan kælderen

bruges til fællesfunktioner som vaskekælder, cykelopbevaring, værksted, depotrum og teknik.

I forbindelse med omdannelse til bolig, vil det være nødvendigt at foretage enkelte ændringer, da tagetagen kun har ca. 2,2 m til loft/hanebånd og er under valmet tag og vil kræve flere vinduer/kviste for at kunne anvendes til bolig. Derudover vil det være muligt at etablere en direkte udgang til nærhaven mod øst.

I den fremtidige omdannelse af Sankt Hans til et blandet byområde er det visionen, at der skal genetableres en samlet havestruktur med reference til den oprindelige parkplan. Den samlede parkstruktur skal bestå af nærhaver, dyrkningshaver, frugtlunde og kulturarvshaver samlet i et herregårdsparklandskab. Derfor udlægges den eksisterende have mod øst til nærhave for Nørrehus, som et fælles udendørs opholdsareal for Nørrehus kommende beboere. Haven skal indrettes til leg, ophold, blomster og urtebede og lignende. Belægning, beplantning og inventar i haven skal udføres i en høj kvalitet, der understøtter det eksisterende byggeri.

Nærhaven bliver beboernes udendørs fællesareal, hvor der også skal være plads til overdækket cykelparkering og renovation. Renovation skal afskærmes i form af en pergola struktur evt. med sedumtag. Haven skal afgrænses med hæk mod det samlede parklandskab, så det fremstår som de øvrige nærhaver udlagt i rammelokalplanen. Den eksisterende hæk omkring haven skal bevares.

Foran Nørrehus skal den eksisterende asfaltbelægning fjernes og delvist erstattes af ny belægning i ankomstzonen samt adgangssti



Fig.7. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

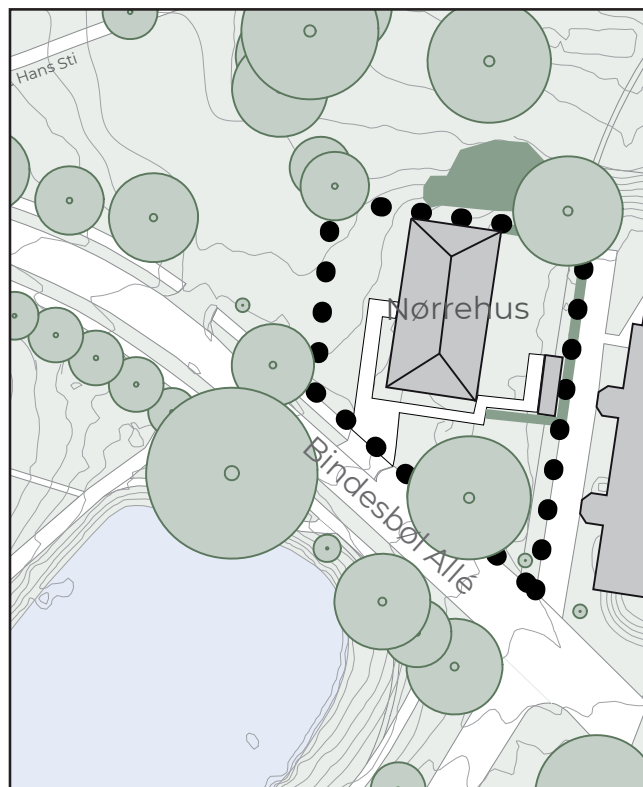


Fig.6. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.8. Øverst: Helhedsplan 2020 for Sankt Hans som blev vedtaget af Byrådet i januar 2021.

Nedenfor th.: Rammelokalplan 714 for Sankt Hans vedtaget august 2022. Tv.: Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. Nederst: Strategi for Byliv vedtaget i august 2022 og Strategi for boligtyper vedtaget december 2021. © Roskilde Kommune

til Nørrehus og nærhaven.

Parkering vil foregå udenfor matriklen som en del af den fælles parkeringsstrategi for Sankt Hans, og det vil ikke være muligt at parkere ved Nørrehus.

De nærmeste naboer til Nørrehus er Fjordhus mod øst, som fortsat vil være psykiatrisk hospital. Mod vest vil de eksisterende byggerier nedrives og erstattes af et nyt byggeri Enghus. For mere information om den nye bebyggelse se lokalplan 727 for Enghus og Parkhus.

Politikker

POLITIKKER OG STRATEGIER

Sankt Hans er Roskilde bys tredje store byudviklingsprojekt efter Trekroner og Musicon, og det er i kommunes interesse at sikre udviklingen af Sankt Hans som en attraktiv og mangfoldig bydel.

Helhedsplan for Sankt Hans

I januar 2021 vedtog Byrådet "Helhedsplan for Sankt Hans" med en vision om, at 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. Et nyt bykvarter og Roskildes rekreative baghave.

Rammelokalplan 714 for Sankt Hans

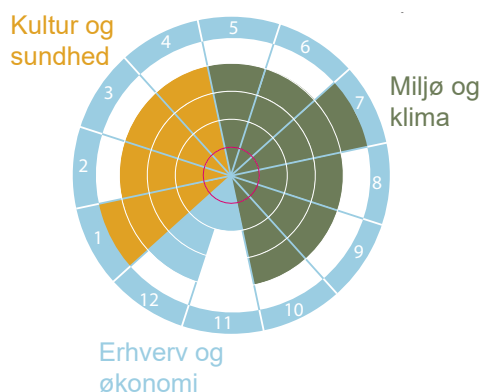
For at fastholde helhedsplanens vision som grundlag for Sankt Hans' udvikling, blev rammelokalplan 714 vedtaget i 2022. Den fastsætter de overordnede retningslinjer for området som helhed. Derudover sikrer den Helhedsplanens fire udviklingsprincipper; Genopret naturlandskabet, styrk parklandskabet, bevar og transformer bygningsanlægget og skab nyt liv på Sankt Hans.

Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans

I forbindelse med vedtagelsen af rammelokalplan 714 for Sankt Hans blev "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans" også vedtaget. Strategien sikrer mulighed for, at beboere og brugere kan vælge bæredygtige transportmidler. Derudover fastlægger strategien, at der er et behov for ca. 490 nye parkeringspladser udover de eksisterende 400 parkeringspladser der er i dag. For at opnå et tilstrækkeligt antal pladser uden at tage fokus fra Sankt Hans rekreative værdier, er det nødvendigt at placere ca. 1/3 af pladserne i konstruktion under de nye bebyggelser Enghus og Parkhus. Parkering i kælder giver mulighed for at koncentrere et større antal p-pladser på lidt plads og derved friholde parken for parkering.

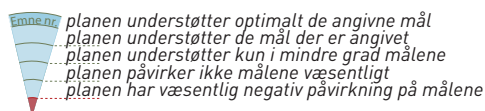
Strategi for boligtyper og byliv

Sankt Hans skal udvikles til et område der giver plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Dette



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 (Kultur og sundhed)
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

er udmøntet i "Sankt Hans – Strategi for boligtyper" som er vedtaget af Byrådet i december 2021. Her fastlægges fordelingen af boligkvadraterne mellem almene boliger, bofællesskab og privat boligudvikling. I strategien udpeges Nørrehus til offentlige formål, men med denne lokalplan udlægges Nørrehus til bolig. Dette er med til at øge antallet af beboere på Sankt Hans og dermed understøtte bylivet.

Et attraktivt byområde kommer ikke af smukke omgivelser alene. Det er i og mellem bygningerne, at livet leves, de historiske lag op-leves og mangfoldigheden eksisterer. Strategi for byliv vedtaget i august 2022, opstiller følgende mål for bylivet:

- At fremtidige aktører viderefører stedets identitet, herunder mental sundhed, natur, selvforsyning og fællesskaber, i nye funktioner og forretningsmodeller
- At fremtidige aktører kan se en fordel i at dele faciliteter, viden og gæster
- At Roskilde Kommune skaber rammerne for samspil mellem kommercielle aktører, frivillige samt non-profit kræfter og offentlige institutioner
- At en proaktiv indsats fra Roskilde Kommunes side er nødvendig for at sikre realisering af visionen

I strategien udpeges Kurhus som fyrtårn for mental sundhed og moderne forsamlingshus og Centralmagasinet udpeges til Sankt Hans' energinerve og centrum for selvforsyning.

Bæredygtighed

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for af lokalplanforslag 738, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til højre. Profilen viser, at planen især understøtter Identitet i form af bevaring af kulturarv, Byens rum og bygninger samt Ressourceforbrug. Projektet understøtter ikke/kun i ringe grad Erhverv og Services, men Sankt Hans som helhed udlægger mulighed for erhverv og services, vurderer forvaltningen, at det er af mindre betydning for netop dette projekt.

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

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning



Fig.9. Nørrehus er placeret smukt ved Kurhussøen. Billedet er taget fra den modsatte side ved Kurhus. © SDFE, Roskilde Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 Formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre rammerne for, at Sankt Hans kan udvikles og omdannes fra hospital til et mangfoldigt og attraktivt byområde med nyt liv ved at:
 - muliggøre omdannelse af Nørrehus til boliger
- 1.2 at sikre, at omdannelsen af Nørrehus sker nænsomt og under hensyntagen til det eksisterende kulturmiljø og de arkitektoniske værdier:
 - Bygningen må ikke nedrives
 - Ombygninger må alene ske uden at forringe de bærende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier
- 1.3 at sikre, at parklandskabet styrkes og genskabes med udgangspunkt i landskabets historie og fremtidens rekreative behov ved at:
 - udlægge en ankomstzone og en nærhave
 - placere affald og cykelparkering indenfor nærhaven

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at muliggøre omdannelsen af den eksisterende bygning Nørrehus til attraktive boliger.

Ved omdannelse til boliger i en eksisterende bevaringsværdig bygning, er det vigtigt at fastlægge præcise bestemmelser for hvordan bygningerne kan omdannes og transformeres og samtidig fremstå som en samlet helhed. Dette er med til at sikre, at de eksisterende arkitektoniske værdier ikke forringes.

For at sikre, at kulturmiljøet omkring Nørrehus fortsat opfattes som en del af parklandskabet på Sankt Hans, er der udlagt en nærhave øst for bebyggelsen, hvor cykelparkering og renovation skal placeres. Nærhaven skal afskærmes med den eksisterende hæk. Derudover skal der anlægges en ankomstzone, som består af et belagt forareal samt adgangssti til hoveddør og nærhave. Se mere under § 5.

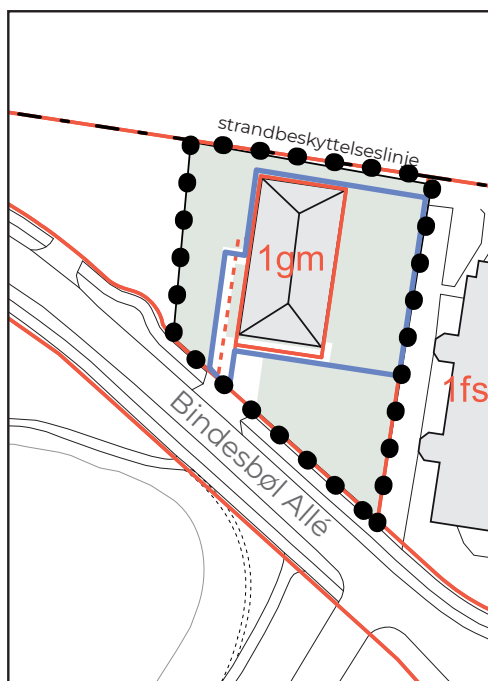


Fig.10. Kortbilag 4 - område og zonestatus © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer
- Udskilt vej
- Strandbeskyttelseslinje
- Udstykningsprincip

§2 Område og zonestatus

Lokalplanområde

- 3.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter følgende matr. nr. 1gm og del af 1gr af Bistrup Hovedgård, Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter den 1.03.2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål i form af etageboliger og/eller duplex-boliger. Derudover må det også anvendes til fællesfaciliteter og nærhave.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse til boliger - både som etageboliger og/eller duplex-boliger (f.eks. bolig med intern trappe mellem 1. sal og tagetagen).

Dertil giver lokalplanen mulighed for værksted, depotrum, cykel-parkering mm. i kælderen under Nørrehus, samt nærhave som udendørs opholdsareal.

§4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 retningsgivende udstykningsplan samt figur 12.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bindesbøll Alle, som vist på kortbilag 5.

- 5.2 Overkørsel skal anlægges med en bredde på 8,5 m mod vejen og 6 m mod fortov. Fortovet skal være gennemgående.

Stier

- 5.3 Der udlægges areal til nye stier med en udformning og beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 5.

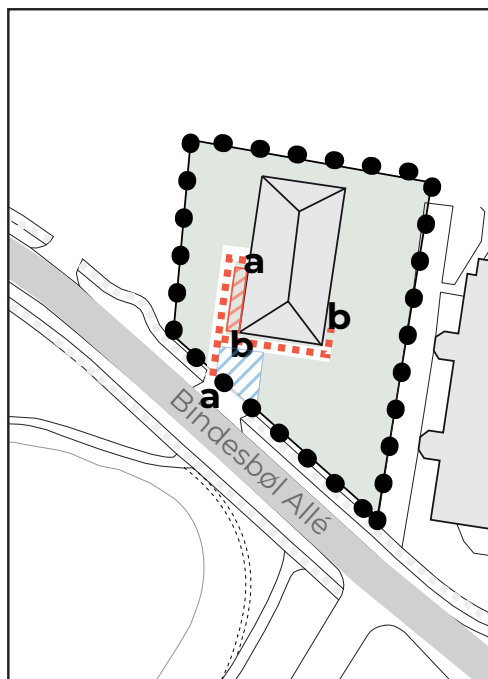


Fig.11. Kortbilag 5 - vej, sti og parkering. © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalanplanafgrænsning
- Bygning
- Sti
- ▨ Cykelparkering terræn
- ▧ Ankomstzone

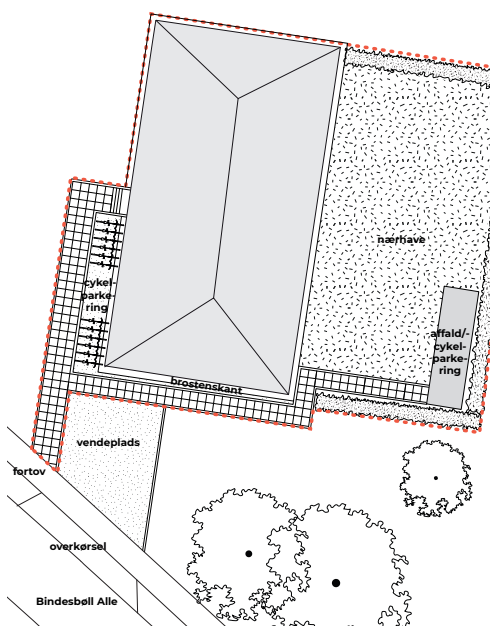


Fig.12. Udsnit som viser princip for udstykning samt udformning af adgangsstier, vendeplads og cykelparkering på terræn.
© SDFE, Roskilde Kommune

5.4 Stien a-a, primær adgangsti, skal anlægges med en bredde på 1,7 meter i 50x50cm betonfliser med en kant af nordisk granit. Se figur 12.

5.5 Stien b-b, sekundær adgangsti, skal anlægges med en bredde på 1,2 meter i 50x50 betonfliser med en kant af nordisk granit. Se figur 12.

Ankomstzone

5.6 Ankomstzonen skal anlægges med en vendeplads med en bredde på 6 meter i brosten. Se figur 12.

Bilparkering

5.7 Der må ikke udlægges parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Cykelparkering

Cykelparkeringsnorm

5.8 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst 10% anlægges som ladcykelparkering

Placering af cykelparkering

5.9 Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket og være placeret indenfor byggefelt 1 i nærhaven, som er udpeget på kortbilag 6. Øvrige cykelparkering skal placeres inden for de arealer på terræn, som er udpeget på kortbilag 5.

Indretning af cykelparkering

5.10 Belægning under cykelparkering udenfor nærhaven, skal være i græsarmering i chaussesten i nordisk granit eller i grus.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Nørrehus har vejadgang fra Bindesbøl Allé, men inden for selve lokalplansområdet udlægges der ikke areal til vej. Der udlægges areal til adgangsstier som sikrer adgang til Nørrehus samt til den overdækkede cykelparkering samt affald placeret i nærhaven.

Et af hovedprincipperne i mobilitetsplan for Sankt Hans, er at alle p-pladser i hele Sankt Hans området er fælles for alle beboere og brugere i området. Alle parkeringspladser deles for at øge muligheden for dobbeltudnyttelse. Derfor udlægges der ingen parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Hvis behovet opstår, kan der anlægges en handicapparkeringsplads i brosten i parkarealet.

Bestemmelser om cykel-p-norm, placering og indretning af cykelparkering skal sikre attraktive forhold for cyklister således at det understøtter bæredygtige transportformer.

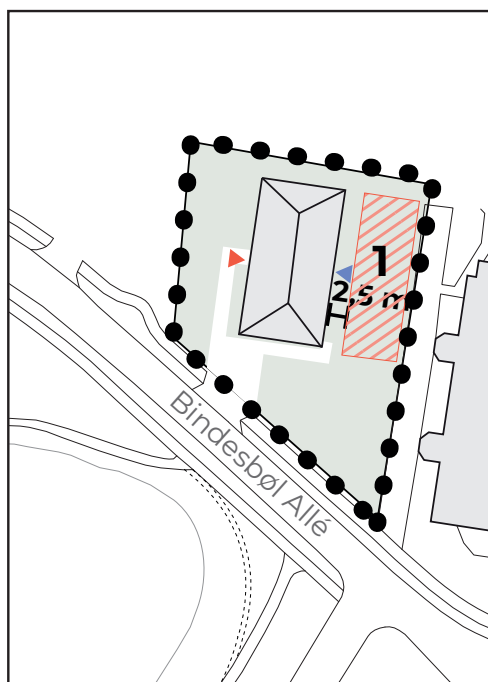


Fig.13. Kortbilag 6 - bebyggelsens omfang og placering © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalanafgrænsning
- Bygning
- ▨ Byggefelt
- Afstandsmål
- ▶ Boligadgang
- ▶ Haveadgang

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.1 Nørrehus er udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives.
- 6.2 Bebyggelsen må alene ombygges eller på anden måde ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i §7.
- 6.3 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet udover sekundær bebyggelse i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 6.6 - 6.8.

Boligantal og adgang

- 6.4 Der må etableres 4- 8 boliger.
- 6.5 Der må etableres adgang til boligen som vist på kortbilag 6.

Sekundære bygninger

- 6.6 Sekundær bebyggelse, i form af overdækket cykelparkering og affaldsskure, må kun placeres indenfor byggefelt 1 som vist på kortbilag 6.
- 6.7 Der må maksimalt opføres 20 etagemeter sekundær bebyggelse.
- 6.8 Sekundær bebyggelse må opføres i en højde på maksimum 2,5 meter, og med en min. hældning på 20 grader.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Nørrehus er udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives, og må alene ombygges eller ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7. Nørrehus må omdannes til mellem 4 - 8 boliger, og der er mulighed for at etablere en ny adgang mod nærhaven.

Der må maksimalt opføres 20 etagemeter sekundær bebyggelse indenfor byggefelt 1 i nærhaven, dette er for at sikre at haven fortsat fremstår som en del af det samlede parklandskab.

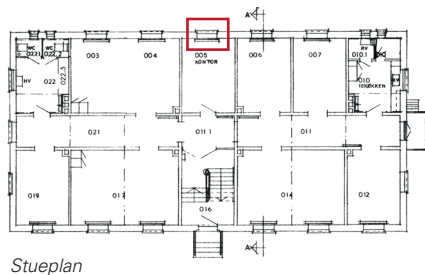
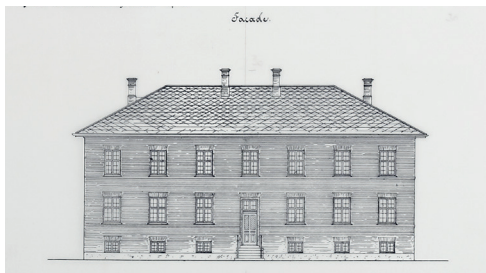


Fig.14. Originale tegninger af Nørrehus. Øverst ses facaden mod vest med indgangsdør, tagfladen er uden kviste oprindeligt. Nedenfor ses etageplan for stuen, hvor det er muligt at omdanne det markerede vindue til en ny adgangsdør til haven. © STARBAS



Fig.15. Hoveddøren til Nørrehus med granittrappe og gelænder.
© Roskilde Kommune

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.1 Nørrehus, som er udpeget som bevaringsværdigt på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i sin ydre fremtræden uden byrådets tilladelse.

Facader

- 7.2 Nørrehus skal være udført med ydervægge i blank mur i gule sten.
- 7.3 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 brændte fuger.

- 7.4 Sålbenke, som er udført i naturskifer, skal fastholdes i samme materiale.

Døre og vinduer

- 7.5 Alle døre og vinduer skal males vogngrønne.
- 7.6 De eksisterende oprindelige døre skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning skal nye døre opføres med samme størrelse, proportioner, opdelinger og materialer som oprindelige døre.
- 7.7 De eksisterende oprindelige vinduer skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.
- 7.8 Der kan etableres en ny dør i bygningens østfacade (mod nærhaven). Døren skal placeres symmetrisk i facaden og i eksisterende vindueshul. Den nye dør skal udføres med samme proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer, som de oprindelige vinduer.
- 7.9 Eksisterende dør mod syd, kan omdannes til enten en fransk altan eller til et vindue. Det nye vindue skal udføres med samme proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer, som de oprindelige vinduer.

Tage, tagvinduer og Kviste

- 7.10 Taget skal være beklædt med naturskifer. Ved udskiftning af taget skal der anvendes de samme formater på tagmaterialet. Stående false i zink skal fastholdes i samme materiale.
- 7.11 Efterisolering af tag skal ske indvendig, således at taget ikke forhøjes.



Fig.16. I sydgavlen er der etableret en udgang med en træterasse. Terrassen skal nedrives, og døren kan enten omdannes til fransk altan eller nyt vindue. © STARBAS

- 7.12 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.
- 7.13 Der må etableres en ekstra kvist på tagfladen mod vest, så der er fem kviste som på tagfladen mod øst. Tagkvistene skal være af samme type som de eksisterende, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning.
- 7.14 Der må etableres én række af tagvinduer i taget. Tagvinduerne skal have samme formater og placeres med samme afstand til tagfod.
- 7.15 Tagvinduerne må ikke være bredere end vinduerne nedenfor i facaden, og skal placeres symmetrisk i tagfladen.
- 7.16 Der må ikke opsættes solenergianlæg på taget

Altaner og tagterasser

- 7.17 Der må ikke opsættes altaner eller tagterasser.

Trapper

- 7.18 Den eksisterende trappe skal bevares, og fortsat fremstå i granit med gelænder i metal malet vogngrønt.
- 7.19 Der må etableres en ny trappe fra Nørrehus til Nærhaven som enten skal være i granit eller træ.

Nedrivninger

- 7.20 Eksisterende terrasse mod syd skal nedrives.

Belysning og skilte

- 7.21 Der må kun etableres facadebelysning over eller ved adgangsdøren. Derudover må der etableres belysning på sekundær bebyggelse i nærhaven.
- 7.22 Belysningsarmaturer skal være udført med overflader i metal, som er malet vogngrønt eller sort.
- 7.23 Der må ikke sættes skilte op på tage. På facader og gavle må der kun sættes skilte med husnumre og navn. Skiltning skal ske i henhold til design guide for Sankt Hans.

Sekundær bebyggelse

- 7.24 Facader på affaldsskur/overdækket cykelparkering skal fremstå i træ malet vogngrønt eller sort.
- 7.25 Tag på skur skal fremstå som en åben pergola struktur (se figur 16) eller med grønt sedumtag.

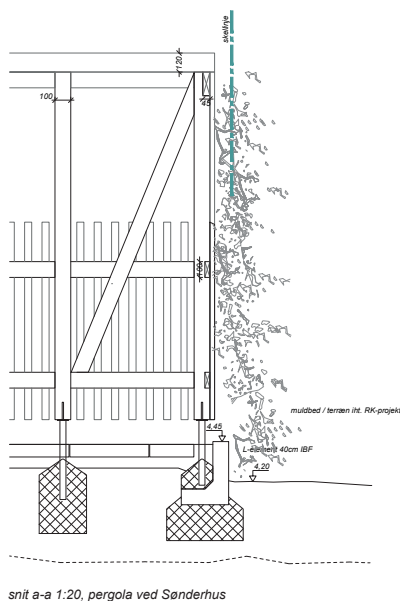


Fig.17. Princip snit for affaldsskur ved Sønderhus, udformet som pergola.
© Vandkunsten



Fig.18. Designguide/bygherre manual for Sankt Hans. © Roskilde Kommune

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Nørrehus indgår som en vigtig del af kulturmiljøet på Sankt Hans, og derfor er der også specifikke bestemmelser for udformningen af nye tilføjelser, så som trapper, nye vinduer og døre og sekundære bygninger i nærhaven.

Dette er for at sikre de arkitektoniske værdier og den samlede helhed for bygningsanlægget på Sankt Hans. Nørrehus er et, af tre næsten ens huse, Nørrehus, Krathus, og Vesterhus, som tilsammen markerer et mere moderne syn på arkitekturen på Sankt Hans. Ikke desto mindre lægger bygningerne sig smukt i forlængelsen af sine forgængere på stedet, med samme arkitektoniske værdier og materiale- og farveholdning med gule teglsten på facaderne og skifer på tagene. Døre og vinduer, som er malet vogngrønne.

I Rammelokalplan 714 fastlægges der en række bevarende bestemmelser 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 i denne lokalplan er alle specifikke bestemmelser, som fastsætter hvordan bygningerne kan omdannes til boliger med godt dagslys og indeklima, samtidig med at de arkitektoniske værdier bevares. De to lokalplaner supplerer hinanden dvs. at de overordnede og generelle bestemmelser i rammelokalplanen også gælder for Nørrehus, hvis der er uoverensstemmelse mellem de to, er det lokalplanen for Nørrehus som gælder.

Bestemmelser om belysning og skiltning har til hensigt at sikre at området fremstår uden skæmmende genstande og som en ensartet helhed. Se mere om skilte, farvekoder mv. i designguiden/bygherre manual for Sankt Hans.



Fig.19. Fotoet viser den eksisterende have øst for Nørrehus, afgrænset af en bøgehæk. I dag fremstår haven tilvokset og med græs.
© SDFE, Roskilde Kommune

§8 Ubebyggede arealer

Nærhave

- 8.1 Der skal anlægges et fælles friareal i form af en nærhave til beboerne i Nørrehus.
- 8.2 Nærhaven skal anlægges så den fremstår frodig med stauder- eller urtebede suppleret med lave buske og træer. Der kan indrettes mindre områder til køkkenhave.
- 8.3 Inden for nærhaverne må der kun plantes træer og buske, som fuldt udvoksede ikke bliver højere end 7 meter.
- 8.4 Der må ikke sættes flagstænger op inden for nærhaverne.

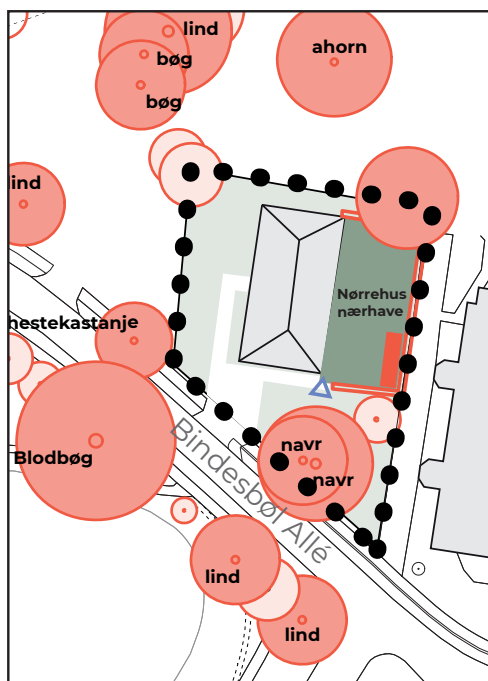


Fig.20. Kortbilag 7 - ubebyggede arealer.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrænsning
- ▬ Bygning
- ▬ Sti
- ▬ Have
- ▬ Hæk
- ▬ Affaldsstation
- Bevaringsværdigt træ
- Yngre bestand træ
- ▤ Adgang til have

Belægninger

- 8.5 Nærhaven må have en maksimal befæstigelsesgrad på 25 % inkl. sekundærbebyggelse.
- 8.6 Langs alle facader og gavle skal der etableres/bevares et bånd på ca. 0,5 meter af brosten i nordisk granit.

Bevaringsværdig beplantning

- 8.7 Bevaringsværdige træer, som er udpeget på kortbilag 7, må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget. Tilladelse til fældning kan kun 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.

Hegn

- 8.8 Den eksisterende hæk, som vist på kortbilag 7 skal bevares. Der må ikke hegnes yderligere.

Terrænregulering

- 8.9 Terræn må maksimalt reguleres med + - 0,3 meter.

Belysning

- 8.10 Der må kun etableres belysning langs sti indenfor ankomstzonen.
- 8.11 Belysning i adgangszonen skal være pullertbelysning, og det skal være afskærmet og nedadrettet.
- 8.12 Belysningsarmaturer skal være udført med galvaniserede overflader eller overflader i metal, som er malet vogngrønt eller sort eller følge designguiden for Sankt Hans.

Oplag og solenergioplæg

- 8.13 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer.
- 8.14 Der må ikke etableres solenergianlæg på ubebyggede arealer.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Øst for Nørrehus er der en allerede etableret have som afgrænses af en eksisterende hæk. Haven udlægges til nærhave og friareal for beboerne i Nørrehus.

Nærhaven skal fremstå som en del af det samlede parkanlæg, og derfor skal den fremstå grøn og uden for meget belægning.

Der er udpeget en række bevaringsværdige træer i rammelokal-



Fig.21. I sydgavlen er der etableret en udgang med en træterasse. Terrassen skal nedrives, og døren kan enten omdannes til fransk altan eller nyt vindue. © STARBAS

plan 714 for Sankt Hans Vest, som er videreført i denne lokalplan. Kortbilag 7 angiver eksisterende træer i forskellige kategorier. Alle dokumenterede risikotræer skal gennemgås for flagermussegnede 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. Se mere under forhold til anden planlægning.

Bestemmelser om hegning skal sikre, at der ikke etableres nye hegn, der blokerer, afspærrer og opdeler området uhensigtsmæssigt.

Bestemmelser om belysning og oplag har til hensigt, at sikre at området fremstår uden skæmmende inventar og som en ensartet helhed. Se mere om skilte, belysning, byrumsinventar mv. i designguiden for Sankt Hans.

§9 Renovation og særlige miljøhensyn

RENOVATION

- 9.1 Der skal etableres en fælles affaldsløsning for Nørrehus med en affaldstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 9.2 Affaldsstationerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 7 og udformet efter principperne beskrevet i §§ 6.6 - 6.8 og §§ 7.24 - 7.25.

Regnvandshåndtering

- 8.15 Tag- og overfladevand skal ledes i rør til skelbrønd.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Der skal etableres en fælles affaldsløsning for Nørrehus. For at affaldet kan afhentes hensigtsmæssigt og for at lave en løsning, som ikke er skæmmende for omgivelserne skal affaldet placeres indenfor nærhaven. Der skal etableres en holdeplads foran Nørrehus, hvor der er plads til at renovationskøretøjet kan svinge ind og holde og herefter køre ud igen.

Tag- og overfladevandet skal rørføres til skelbrønd. Se mere under forhold til anden planlægning.

§10 Forudsætning for ibrugtagning

Nedrivning

- 10.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før eksisterende låger mod nord og vest i hæk, terrasse og belægning på vest og sydsiden af Nørrehus er nedrevet/fjernet.

Stier, ankomstzone og cykelparkering

- 10.2 Bebyggelse må ikke tages i brug, før stier, ankomstzone samt cykelparkering er etableret jf. §§ 5.3 - 5.5, 5.6 og 5.8 - 5.10.

Opholdsarealer

- 10.3 Bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer og belægninger er etableret jf. §§ 8.1 - 8.6.

Forsyning

- 10.4 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 9.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 9.2 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med §§ 6.6 - 6.8, 7.24 - 7.25 og 9.1 - 9.2 og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

§11 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 plandata.dk.

§12 Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Plan- og Teknikudvalget den 6. maj 2025.

Claus Larsen

Formand for Plan- og Teknikudvalget

/

Martin Holgaard

Direktør for By, Kultur og Miljø

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

Statslig planlægning

Plan- og Landdistriktsstyrelsen 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

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et nitrاتفølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i byzone ca. 200 meter syd for Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Lokalplanen forventes ikke at medføre en visuel påvirkning på kystlandskabet, eftersom den ikke giver mulighed for at opføre nyt byggeri. Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af en eksisterende bygning, uden mulighed for tilbygninger eller ændring af tagform. Lokalplanen giver mulighed for nye kviste i eksisterende tag, men de forventes ikke at have en visuel påvirkning af kystlandskabet. Derudover gives der mulighed for en mindre sekundære bygning med en maks. højde på 2,5 meter, som er placeret i haven mod øst og afgrænset af en hæk, derfor vurderes det, at de sekundære bygninger ikke kan medføre en visuel påvirkning på kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Roskilde Fjord. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Roskilde Kommune vurderer derfor, at planen ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

I forbindelse med udarbejdelse af rammelokalplan 714 for Sankt Hans, som omfatter rammerne for dette lokalplanområde, blev der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten konkluderer at "planforslagene ikke udgør en trussel mod udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område" - Roskilde Fjord. I sommeren 2021 er der registreret forskellige arter af flagermus, brun-, syd, skimmel-, dværg-, trolde-, pipistrel-, vand- og langøret flagermus.

For at undgå drab på evt. flagermus, som har taget ophold i bygningerne som er planlagt nedrevet eller omdannet, skal bygningerne gennemgås indvendigt inden omdannelse, bl.a. med hjælp af flagermusdetektorer, således at de nødvendige tiltag kan gennemføres, og evt. flagermus kan komme ud. Hvis der viser sig at være yngle og rasteområder i bygningerne vil der blive etableret passende og nødvendige erstatningsområder afhængig af artens konkrete krav hertil.

Lokalplan 738 muliggør omdannelse af en eksisterende bygning. Dog vurderes den konkrete omdannelse at udgøre en lille andel af områdets samlede habitater for flagermus. I nærområdet til lokalplanområdet findes andre habitater, som vurderes at være ligeså eller mere egnede for flagermus som yngle- og/eller raste-lokaliteter end den bebyggelse, der planlægges omdannet. På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde byfingeren, men uden nærhed til station. Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af en eksisterende bygning til bolig. Dette er en anvendelse, der ikke har en intensiv karakter, og som derfor er i overensstemmelse med fingerplanen.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/implementeret i Kommuneplan 2019.

Kommuneplan 2019

Rammeområde

Lokalplanområdet indgår i Kommuneplan 2019 (Tillæg 16) rammeområde 4.B.1 Sankt Hans, der udlægger området til helårsboliger, herunder almene boliger, etageboliger, tæt/lav-boliger og åben/lav-boliger, erhverv, som kan indpasses i et boligområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål - herunder kirke - men bortset fra hospitaler og fængsler. Rekreativt område i form af større rekreativt område, nærrekreativt om-

råde, sport- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter samt øvrige ferie- og fritidsformål. Tekniske anlæg som f.eks. pumpestationer.

Området kan udlægges med en maksimal bebyggelsesprocent på 20% for området som helhed og et maksimalt etageantal på 3,5. Byggeretsgivende lokalplaner kan fastsætte, at kommuneplanens generelle bestemmelser om grundstørrelser til tæt/lav-boliger og åben/lav-boliger kan fraviges. Lokalplanerne kan også fastsætte, at parkering og udendørs opholdsarealer må tilvejebringes inden for rammeområdet men uden for den enkelte grund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder.

Kulturmiljøer og Indsigtskiler til domkirken

Lokalplanområdet ligger inden for kulturmiljøet Boserup Skov og Bistrup Herregård/Sankt Hans Hospital, som er udpeget i kommuneplanen.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for kulturmiljøer.

Plangrundlaget muliggør omdannelse af en eksisterende bygning, med præcise bevarende bestemmelser for at sikre de arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Produktionserhverv

Der er i Kommuneplan 2019 ikke udpeget områder forbeholdt produktionsvirksomheder med tilhørende konsekvenszoner, og lokalplanområdet er derfor heller ikke beliggende inden for sådanne udpegninger. Ved planlægning for støjfølsom anvendelse skal det dog altid sikres, at planlægningen tager højde for potentielle støj-, lugt-, støv- og luftgener fra eksisterende virksomheder, samt at gældende miljøgodkendelser og udlagte erhvervsområders udviklingsmuligheders respekteres.

Der er ingen produktionserhverv i nærhed til lokalplanområdets omgivelser.

Rækkefølgeplan

Sankt Hans 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 738 giver mulighed for op til 8 nye boliger.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 714 for Sankt Hans, som blev vedtaget af byrådet den 31. august 2022. Lokalplan 714 er en rammelokalplan for hele Sankt Hans og en byggeretsgivende lokalplan for delområde E2, E3 og E5.

Nærvende lokalplan 738 ændrer anvendelsesbestemmelsen for delområde D7 fra anvendelsen Erhverv/Offentlige formål til bolig. Derudover er lokalplanen i overensstemmelse med principperne i rammelokalplan 714 for Sankt Hans.

Servitutter

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål.

Bydelsforening

I forbindelse med vedtagelsen af Helhedsplan for Sankt Hans 2020, blev det besluttet at der skulle etableres en bydelsforening i det nye bykvarter. Bydelsforeningen er et vigtigt led i at skabe fællesskaber på Sankt Hans, og kan desuden lave fælles regler for drift og vedligeholdelse, når der er mange ejere i området.

Kommunen har derfor i 2023 stiftet en bydelsforening for bykvarteret, som alle grundejere og eventuelt andre aktører skal være medlem af. Bydelsforeningen har bl.a. til formål at finansiere, facilitere og sikre bylivsaktiviteter på Sankt Hans. Det kan være fællesspisning, bydelsfester, mindre festivaller og lignende. Det kan også være permanente anlæg, der understøtter bylivsaktiviteter, kreativitet eller fysisk udfoldelse som eksempelvis leg, ophold, træning m.v. Derudover er bydelsforeningen dialogpartner til Roskilde kommune.

Roskilde Kommune ejer fortsat dele af 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 de fleste af bygningerne i området. Det vil dog fortsat være Roskilde Kommune, som ejer der står for drift af parklandskabet og naturlandskabet omkring bygningerne. Kommunen vil også fortsat eje nogle af bygningerne på Sankt Hans som f.eks. Villa d'Este, Gartnerhuset, gartneriet og Kapellet.

Nørrehus bliver privatejet og bebyggelsen står for drift af areal indenfor egen matrikel.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at den planlagte omdannelse som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans



Trafik- og mobilitetsplanlægning

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 transportvaner.

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 og cyklen er et reelt alternativ. Derfor er det vigtigt at hjælpe alternative transportformer som cykel, bus og delebiler på vej. Trafikken må ikke belaste omgivelserne unødigt, og transportens klimapåvirkning skal mindskes. Tiltagene i strategien for mobilitet og parkering vurderes at sikre gode forhold for både biltrafikken og de lette trafikanter. Det fremgår i miljørapporten som blev udarbejdet i forbindelse med rammelokalplan 714. I strategien for mobilitet og parkering fremgår tiltag, som skal fremme både trafikikkerhed og fremkommelighed på Bjergmarken.

HOVEDPRINCIPPER FOR MOBILITET

Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans 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 hører 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. Nærmeste indgang til Nørrehus er placeret ca. 50 meter fra nærmeste busstoppested.

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. Parkeringspladserne på Sankt Hans placeres i udkanten af området ved Bistrupvænge, Kurhusvænge og Centralpladsen.

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 mobilitetsknodepunkt ved parkeringspladsen syd for Centralmagasinet. Her kobles busstoppestedet med parkeringspladser til delebiler og elbiler, så det er nemt at skifte transportmiddel. Der vil også være cykelparkering med vandpost og pumpe. Bæredygtig transport handler også om, at der er nok og attraktive parkeringspladser til cykler. Parkeringspladserne skal være let tilgængelige og findes tæt ved indgangen til bygningerne. Der skal være belysning, som parkeringspladserne føles trygge. Der skal være plads til forskellige slags cykler som f.eks. børnecykler og ladcykler.

TRE HOVEDPRINCIPPER FOR PARKERING

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

Antallet af parkeringspladser har betydning for trafikmængden. Derfor vil kommunen sikre, at der er parkeringspladser nok men ikke for mange. 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 områdets 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 som er placeret under Enghus (delområde F1 og Parkhus (delområde F2). Plangrundlaget sikrer 109 parkeringspladser i parkeringskælderen under Enghus og 98 parkeringspladser under Parkhus.

For at begrænse biltrafik på Sankt Hans bliver parkeringspladserne placeres enten på terræn eller i kælder, i udkanten af området og tæt på adgangsvejene Bistrupvænge og Søndre Allé. Skiltning

vil sikre, at bilisterne søger hen mod de største parkeringspladser.

STIPLANLÆGNING

Det eksisterende net af stier i Sankt Hans-området bevares og udbygges, og denne lokalplan sikrer, at der vil være offentlig gennemgang i de to nye gårdum i henholdsvis Enghus og Parkhus.

Skoleplanlægning

Skoledistrikt, skolekapacitet og dagsinstitutionskapacitet

Lokalplanområdet ligger indenfor Sankt Jørgens skolens skoledistrikt, som har kapacitet til den boligudbygning som lokalplanen giver mulighed for.

Forsyningsplanlægning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmesettet.

Kloakering

Lokalplanområdet er separatkloakeret, så spildevand og overfladevand adskilles. Spildevandet ledes til renseanlægget ved Bjergmarken. Regnvandet renses i rensebrønde, så det ikke påvirker recipienter med miljøfremmede stoffer. Se mere i tillæg nr. 12 til Spildevandsplan 2015-2021.

Regnvandet fra Nørrehus skal ledes til skelbrønd.

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 befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

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

ELFORSYNING

Enhver forbruger kan frit vælge leverandør af el.

TELEDÆKNING

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

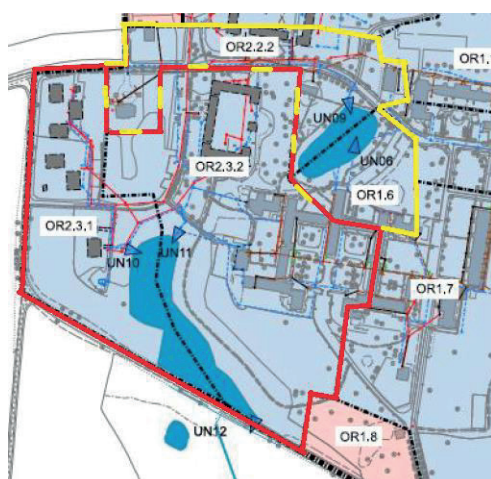


Fig.22. Viser det samlede opland for de følgende oplande og deres udløbspunkter: OR1.6 (UN06), OR2.2.2 (UN09), OR2.3.1 (UN10) og OR2.3.2 (UN11). Oplandet for OR1.6 og OR2.2.2 løber til sø ved kurhus, og er markeret med gul linje. Oplandet for OR2.3.1 og OR2.3.2 løber til sø/mose ved Bistrup vænge, og er markeret med rød linje. Grænsen mellem oplandene til de 2 søer, er markeret med stiplede rød/gul linje.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

Kulturhistorie

Jordfaste fortidsminder

Området omkring Nørrehus, 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 området.

Der kan forventes at skulle foretages prøvegravninger inden for det udpegede område.

Miljømæssige forhold

Støj, støv og lugt

Lokalplan 728 muliggør omdannelse til boliger, som er en støjfølsomme anvendelse. Der findes ingen veje, jernbaner eller virksomheder i nærheden, som medfører støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Jordforurening

Der er ikke p.t. kortlagte forureninger inden for lokalplanområdet.

Sankt Hans Vest er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden i området forventes at være lettere forurenede 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. Ved ændring til meget følsom arealanvendelse i form af bolig skal det for udvalgte arealer sikres at den øverste ½ meter jord er uforurenede.

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

Miljøscreening

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 738, ikke er behov for at foretage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Vurdering og screening har været udsendt til høring hos berørte myndigheder. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til bygronomstilling@roskilde.dk.

Kortbilag

Kortbilag 1 - Luftfoto 2023

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

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

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

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

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens
omfang og placering**

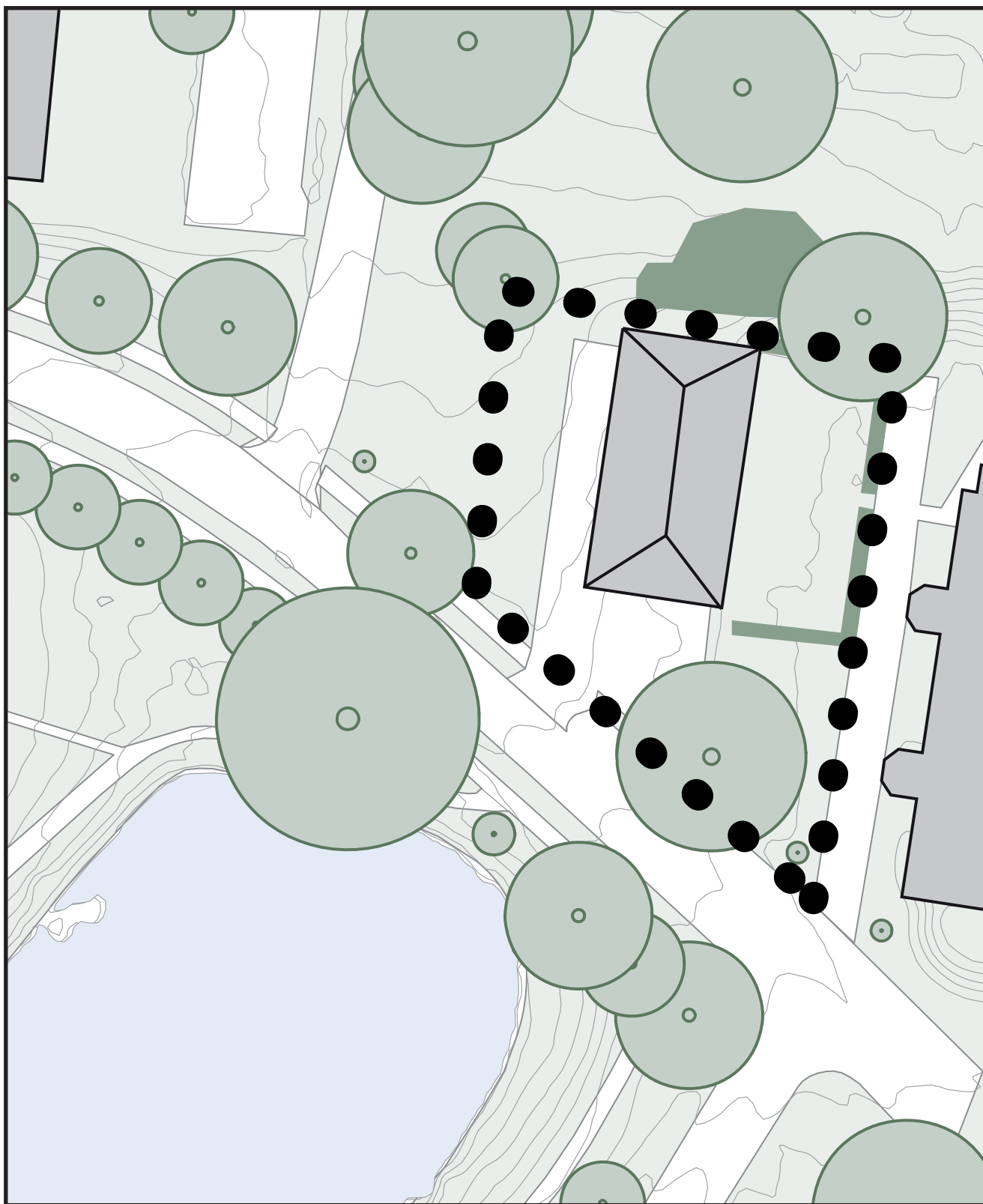
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer



Kortbilag 1 - Luftfoto 2023

Signaturforklaring

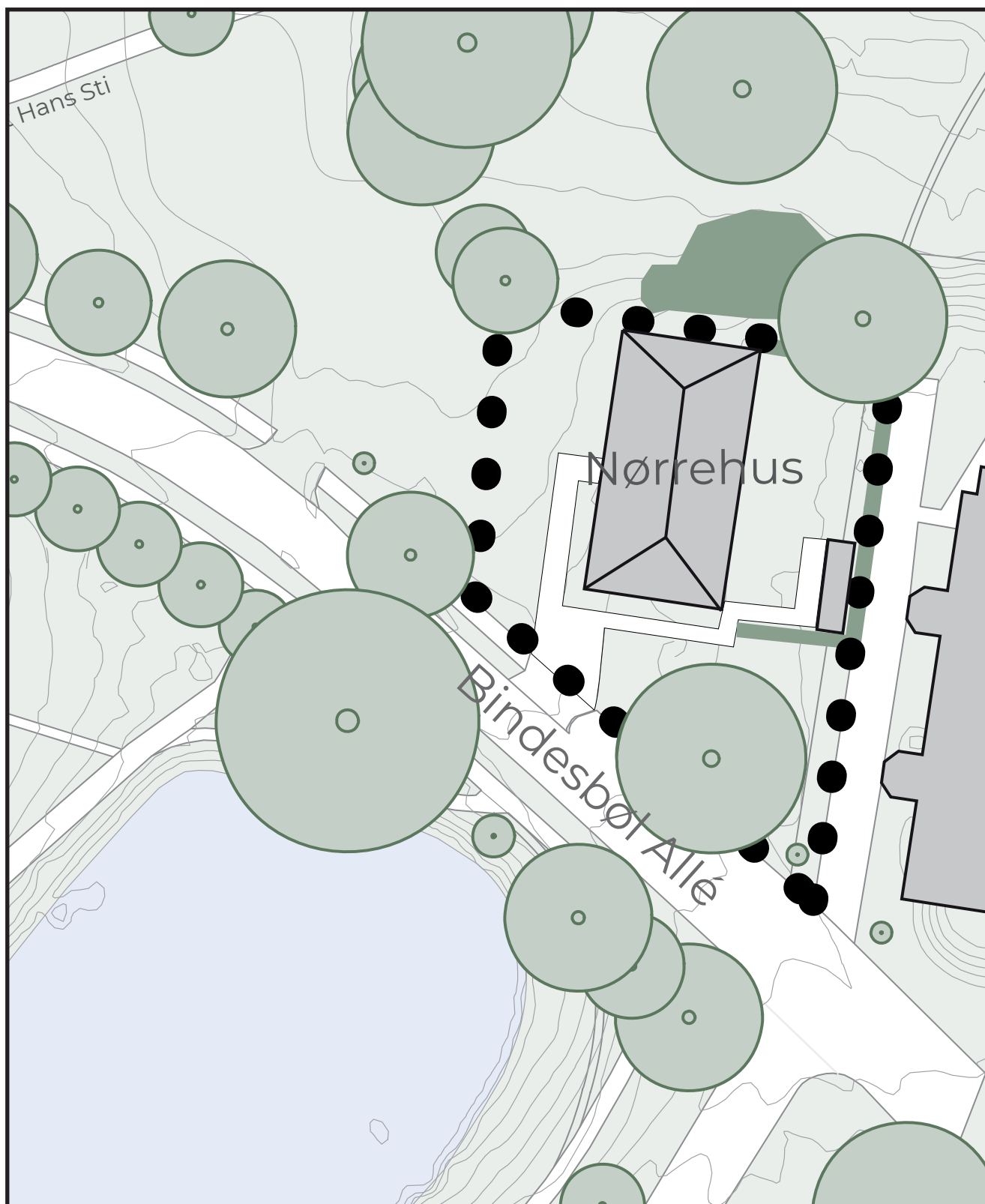
● Lokalplanafgrensning



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Signaturforklaring

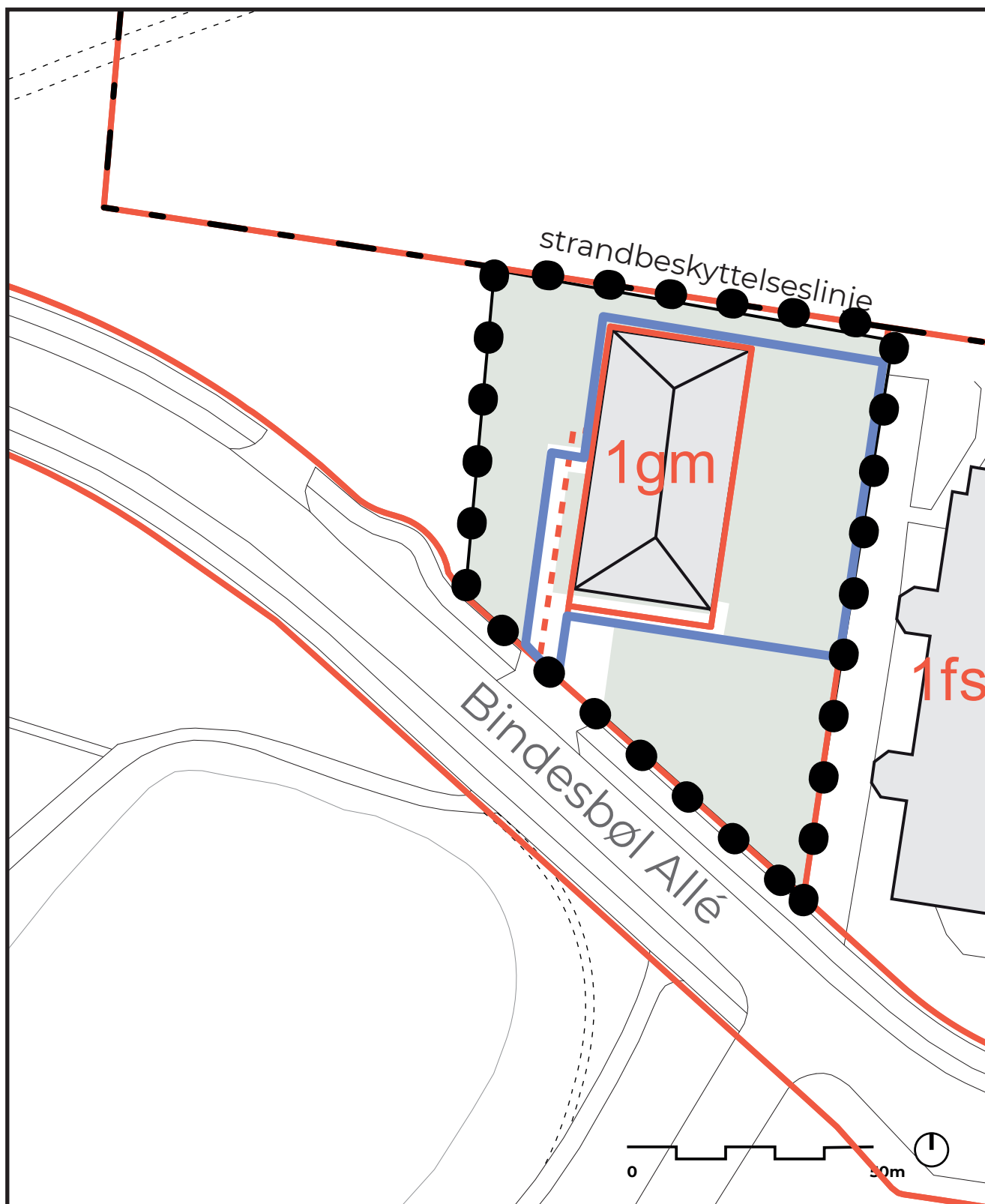
- | | | | |
|-------|--------------------------|---|--------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafræsning | ● | Træer |
| ■ | Bygning | — | Højdekurver 0,25 m |
| □ | Veje, stier og parkering | ■ | Sø |
| ■ | Grønt område | | |



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Signaturforklaring

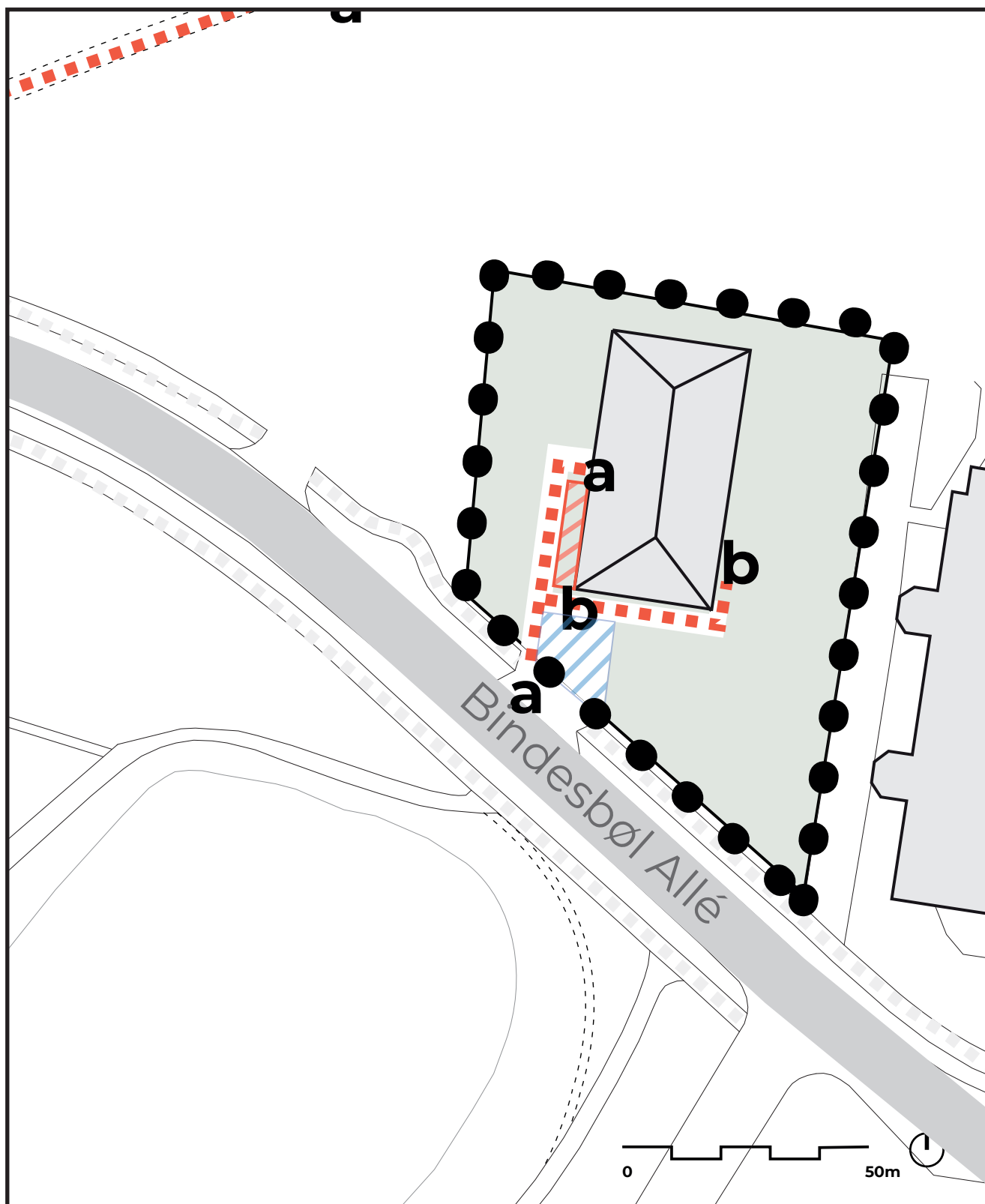
- | | | | |
|-------|--------------------------|---|--------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgræsning | ● | Træer |
| ■ | Bygning | — | Højdekurver 0,25 m |
| □ | Veje, stier og parkering | ■ | Sø |
| ■ | Grønt område | | |



Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Signaturforklaring

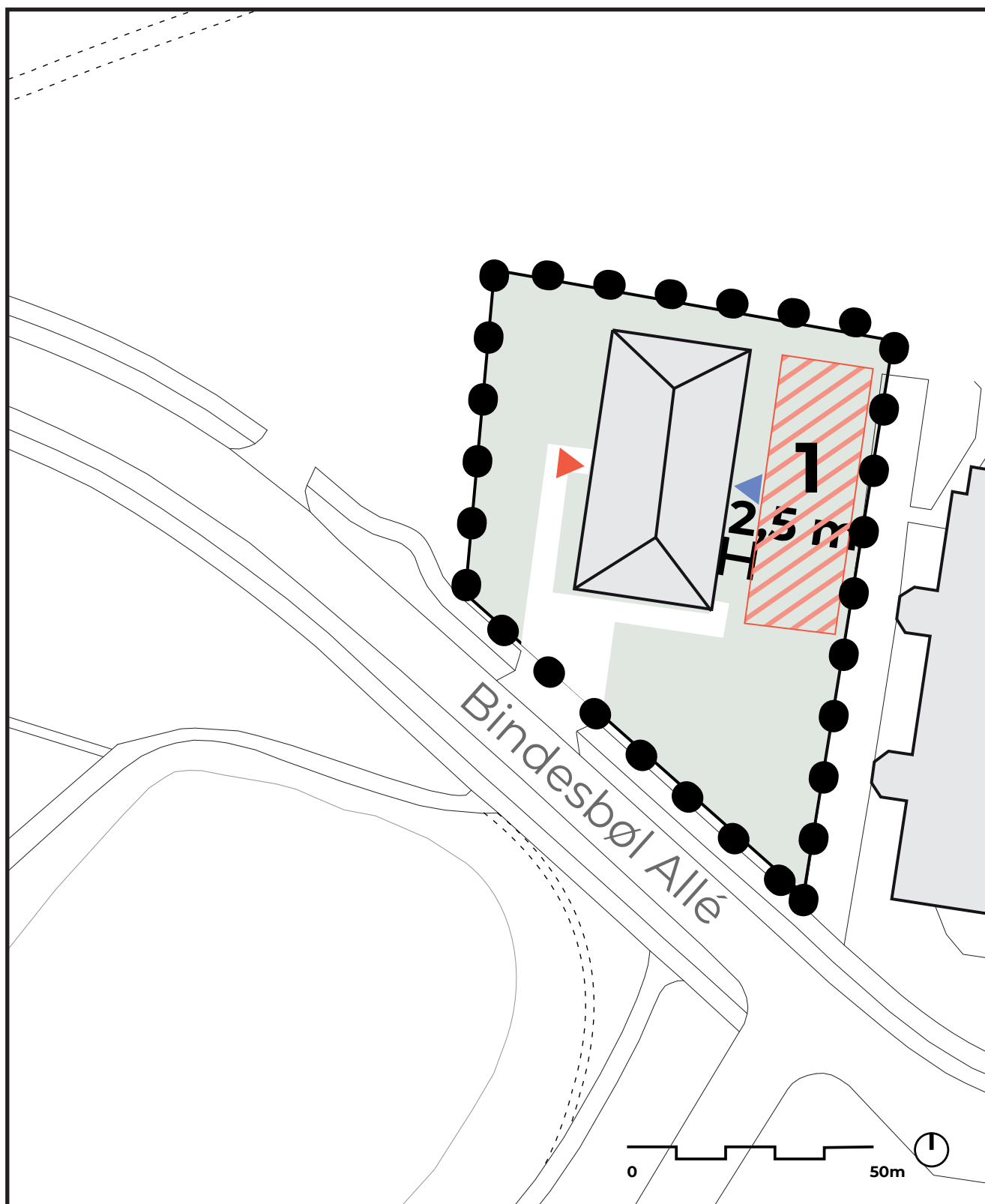
● ● ●	Lokalplanafræsning	34d	Matrikelnummer
■	Eksisterende bygning		Udskilt vej
□	Veje, stier og parkering	- -	Strandbeskyttelseslinje
—	Matrikelskel	—	Udstykningsprincip



Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Signaturforklaring

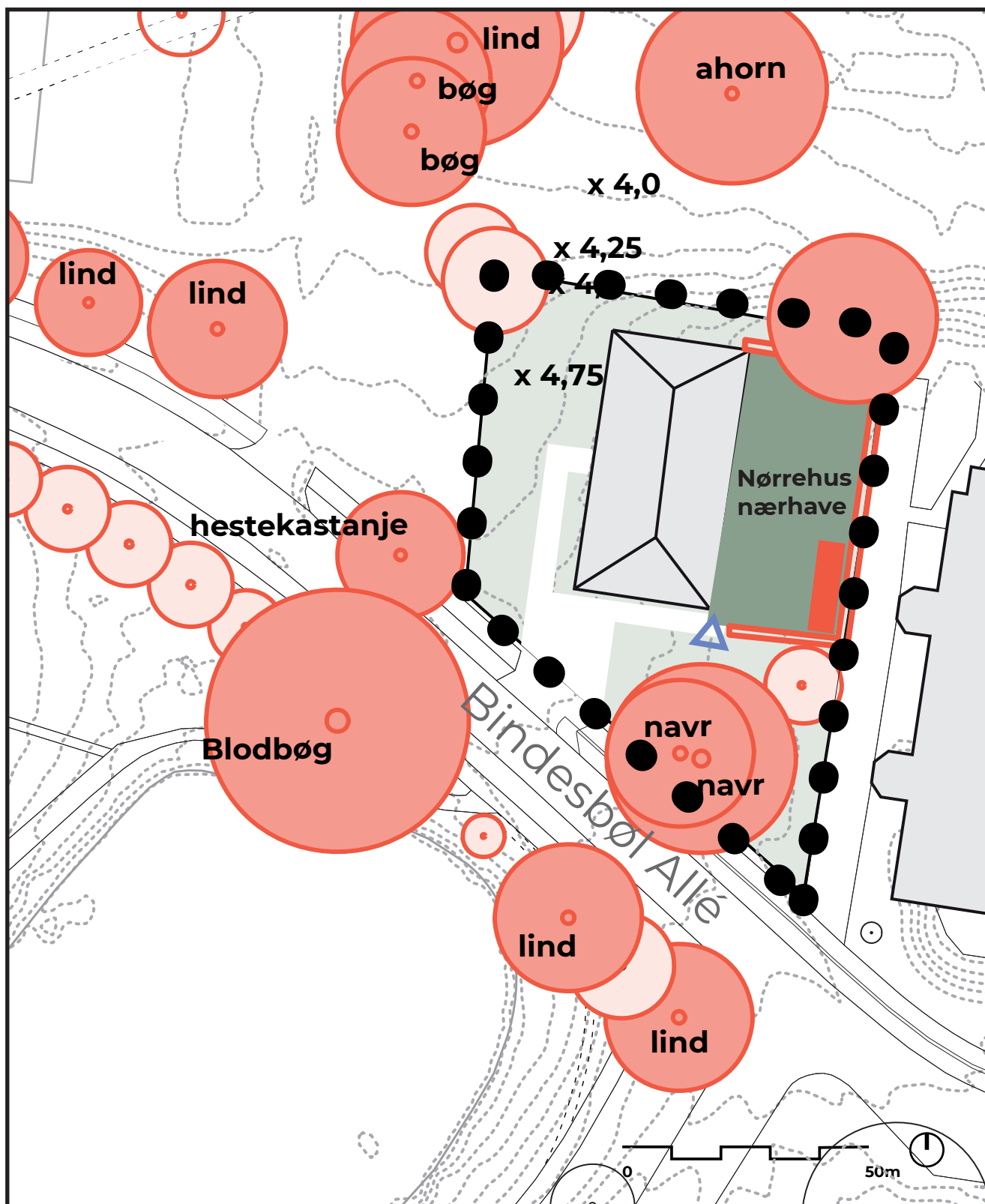
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- ■ ■ Stier
- ▨ Cykelparkering terræn
- ▨ Ankomstzone



Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Signaturforklaring

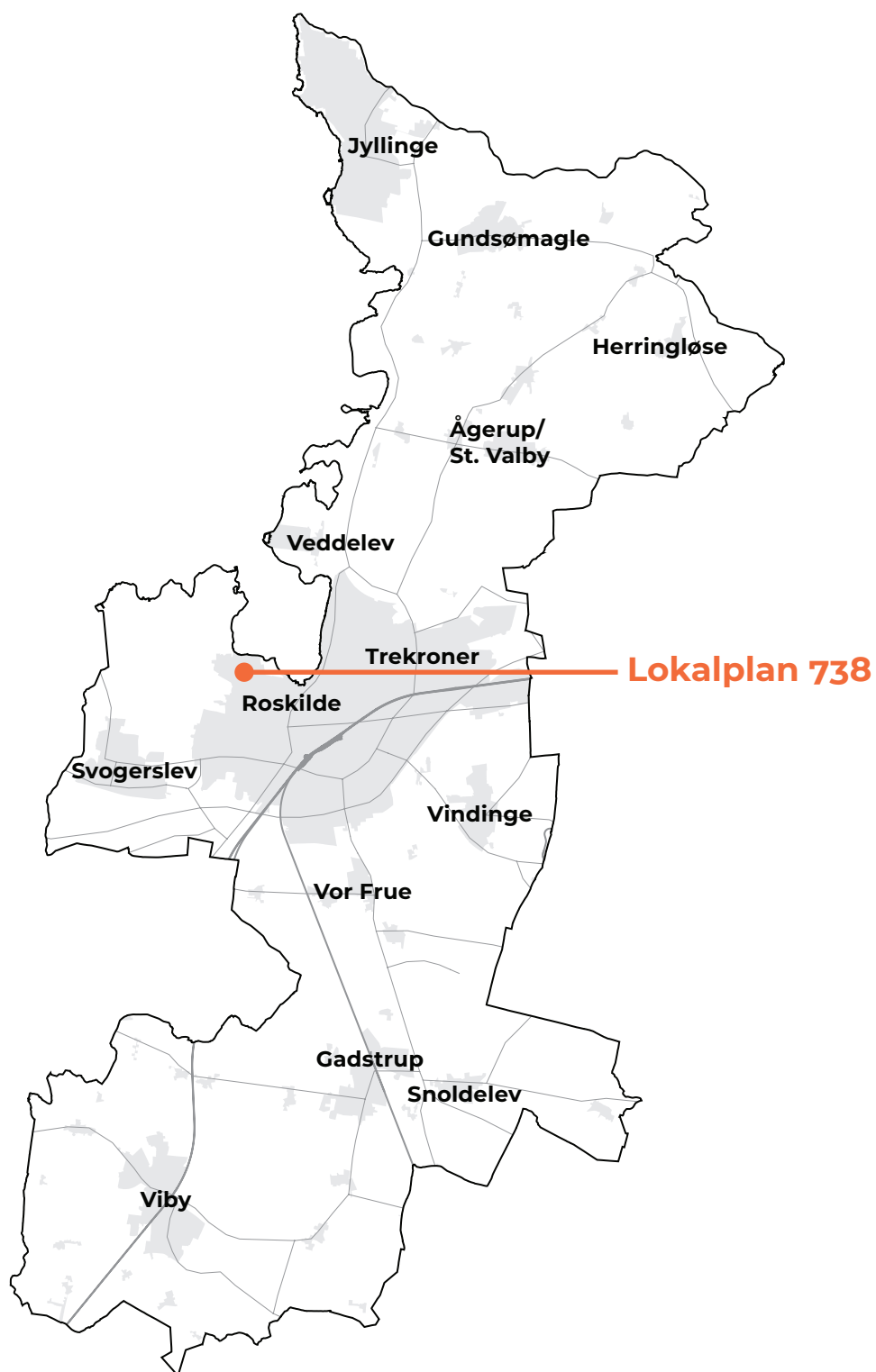
● ● ●	Lokalplanafrænsning	— — —	Afstandsmål
■	Bygning	▶	Boligadgang
□	Veje, stier og parkering	▶	Haveadgang
■	Byggefelt		



Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Signaturforklaring

● ● ● Lokalanafgræsning	Have	● Bevaringsværdigt træ	△ Port til have
Bygning	Hæk	○ Yngre bestand træ	
Veje, stier og parkering	Affaldsstation	○ Eksisterende træ indmålt	



Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505
bygronomstilling@roskilde.dk