



BOLIGER I SLOTTET SANKT HANS

LOKALPLAN 725

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

05. September 2023
20. september 2023
27. september 2023
29. september - 24. november 2023
30. oktober 2023

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
Økonomiudvalget, 1. behandling
Byrådet, 1. behandling
Offentlig høring
Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen	9
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	17
§1 Formål	18
§2 Område og zonestatus	19
§3 Anvendelse	19
§4 Udstykning	20
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§6 Bebyggelsens omfang og placering	23
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§8 Ubebyggede arealer	30
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	33
§10 Aflysninger	34
§11 Forudsætning for ibrugtagning	34
§12 Lokalplanens retsvirkninger	34
§13 Vedtagelsespåtegning	35
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	37
Bydelsforening	38
Statslig planlægning	38
Kommuneplan 2019	40
Rammeområde	40
Gældende lokalplan og servitutter	42
Hidtil gældende lokalplan	42
Planlægning ift. nabokommuner	42
trafik- og mobilitet	42
Skoleplanlægning	44
Skoledistrikt og skolekapacitet	44
Forsyningsplanlægning	44
Varmeforsyning	44
Tilladelser fra andre myndigheder	45
Kulturhistorie	45
Jordfaste fortidminder	45
Miljømæssige forhold	47
Støj, støv og lugt	47
KORTBILAG	49
Kortbilag 1 - Luftfoto 2022	50
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	51
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	52
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	53
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	54
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	55
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	56
Kortbilag 8 - Hovedhus (Skitse)	57
Kortbilag 9 - Østlængen (skitse)	58
Kortbilag 10 - Vestlængen (Skitse)	59

INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

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 Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

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

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og 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.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. bebyggelse og ændring af anvendelse, også selvom det er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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



VISION FOR FREMTIDENS SANKT HANS

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

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

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

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

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.

For at sikre at Sankt Hans udvikles til en bydel med en mangfoldighed i boformer og fællesskaber, er der udarbejdet en strategi for boligtyper på Sankt Hans. I strategien udpeges Slottet som værende særligt egnet til bofællesskab.

I forbindelse med den videre udvikling af Sankt Hans og salget af Slottet til boliger skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Lokalplanen skal muliggøre, at Slottet kan omdannes til bolig i form af et bofællesskab. Derudover skal lokalplanen sikre de arkitektoniske værdier for de eksisterende bygninger og at kulturmiljøet bevares som en del af parklandskabet.

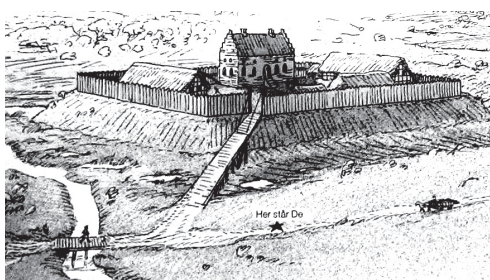


Fig.2. Rekonstruktion af hvordan Bistrup voldsted kan have set ud i middelalderen
© Roskilde Kommune



Fig.3. Slottes indre gårdtrum. Slottet har gennem tiden været malet i forskellige gule nuancer, og på tidlige farvelagte tegninger er vinduer mørkegrønne, og på fotos af hovedbygningen fra 1976 er vinduerne mørkebrune.
© Per Lund



Fig.4. Historisk foto af Slottets gårdrum. Her ses det, at der engang har været flere kastanje træer i gårdrummet. I dag er der kun seks tilbage som er udpegede bevaringsværdige. © Roskilde Lokalkrav



Fig.5. Slottet i 1906 med små kviste i fløjene mod nord. Lokalplanen giver mulighed for at de kan genetableres.



Fig.6. Her ses østlængen med latringang. Da vestfløjen blev opført 8 år senere blev det uden latringang. Historisk foto fra ca. 1948.

LOKALPLANOMRÅDET HISTORISK OG IDAG

Lokalplanområdet omfatter en matrikel på 3967 m² og består af tre eksisterende bygninger som går under det samlede navn "Slottet". Slottet er udpeget som bevaringsværdigt i rammelokalplan 714 for Sankt Hans. De tre bygninger består af et hovedhus samt to fritliggende sidefløje, der tilsammen danner et veldefineret indre gårdrum.

Slottet er beliggende på en fredet borgbanke som er udpeget til fortidsminde - Bistrup Voldsted. I følge overleveringer er volden anlagt af Biskop Absalon omkring 1300 tallet, og Bistrup gård har været en af roskildebispens vigtigste gårde. I 1534 brændte gården ned og efter reformationen blev den ombygget til kongeligt jagtslot. Efter stormen på København i 1659 skænkede kongen Bistrup Gods til København som tak for borgernes modige forsvar mod svenskerne. Bistrup gods blev solgt i 1803 for at skaffe penge til genopførelsen af København efter branden i 1795.

Det eksisterende hovedhus blev opført i 1806 og København generhvervede godset 1808 for at skabe plads til Sct. Hans Hospital. I 1814 - 1816 blev hospitalet udvidet med først Østfløjen og senere Vestfløjen i 1824 - 1826. Slottet er den første oprindelige bygning, som blev brugt til psykiatrisk hospital, og er derfor vigtig i forståelsen af Sankt Hans historie. Med opførelsen af Kurhus i 1852 - 1864 blev Slottet tømt for patienter og indrettet til tjenesteboliger for Inspektør og Inventarieskriveren, lejlighed til borgmesteren, administrationskontor og værksteder.

Alle tre bygningers facader står i tegl, pudset, hvor hovedhuset er malet og sidelængerne kalket i en lys gul nuance. Taget er lagt i røde vingetegl og lysebrune vinduer, døre og porte i træ. Soklen på hovedhuset er i granit og på de to længer delvist i kløvet marksten.

Det indre gårdrum er belagt med Holmegårdssten, og fungerer i dag som parkeringsplads. Langs bygningerne er der en kant af brosten, som er et særligt kendetegn for Sankt Hans. I gårdrummet er der seks stynede kastanje træer som er udbegede som bevaringsværdige. De seks træer står i grus, som er afgrænset af en kant af rul-lesten. Mellem de to længer er der en bøjehæk, som afskærmer for affaldscontainere. Vest for vestfløjen er der en mindre sekundær bygning.

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 Slottet kan omdannes til bolig i form af et bofællesskab. De tre eksisterende bygninger udgør et samlet areal på 3.553 etagemeter inkl. kælder og loft.

De tre bygninger forventes at kunne omdannes til 22-26 boliger i varierende størrelse og udformning, for at sikre en mangfoldig beboersammensætning. Der skal placeres et fælleshus i en af fløjene med direkte afgang fra gårdrummet, som danner rammerne for fællesskab beboerne imellem. Derudover kan kælderen under hovedhuset bruges til fællesfunktioner som vaskekælder, cykelopbevaring, værksted og depotrum.

I forbindelse med omdannelse til bolig, vil det være nødvendigt at

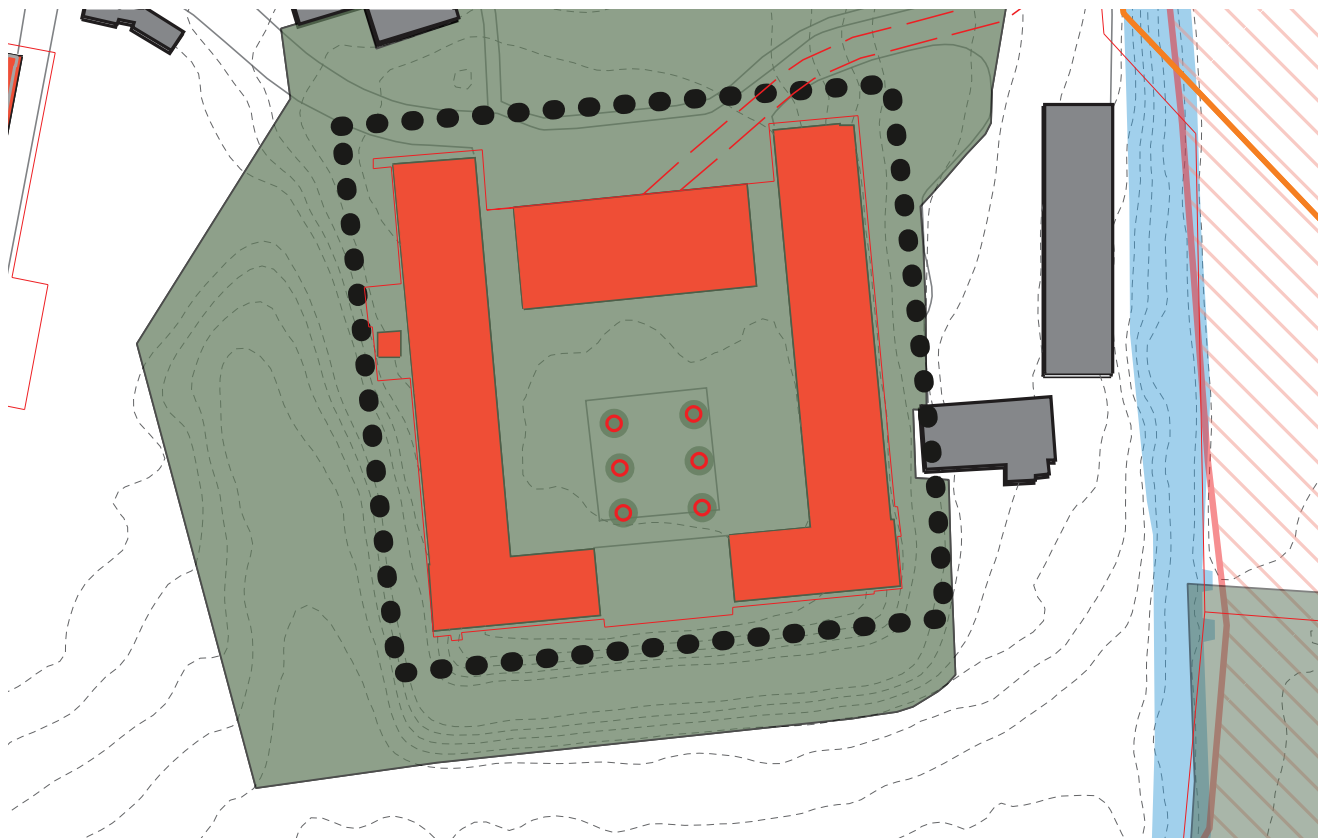


Fig.7. Kortbilag 2 - Eksisterende forhold
© Roskilde Kommune

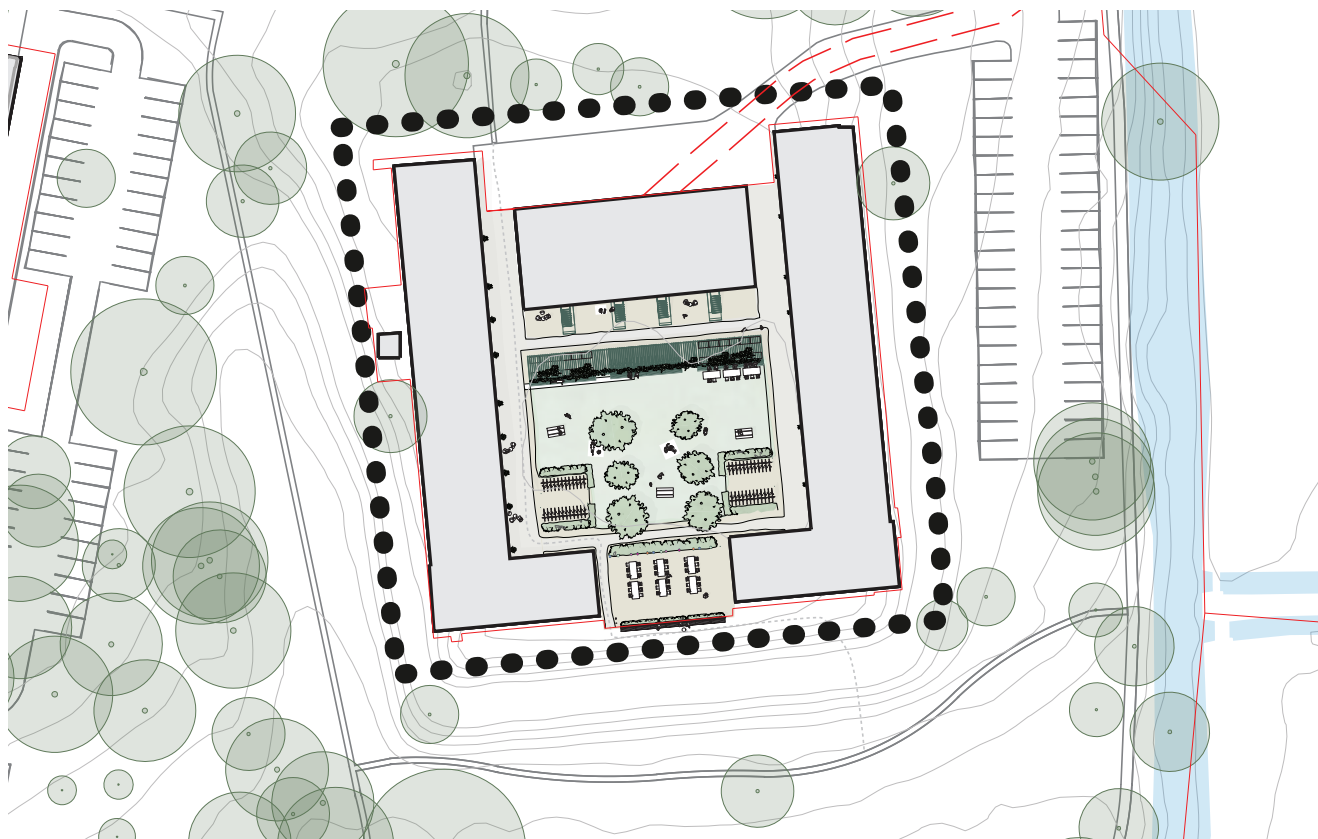


Fig.8. Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse) ©
Peter Kjær Arkitekter

ændre på sidelængernes facader mod det indre gårdrum, for at sikre adgangsdøre til hver enkelt boligenhed. Derudover muliggøres flere tagvinduer i tag for at sikre dagslys i de fremtidige boliger.

Gården er det naturlige samlingssted for alle beboere i Slottet. Gårdrummet bliver bofællesskabets udendørs fællesareal, med plads til cykelparkering og renovation. Renovation skal afskærmes i form af en pergola struktur. Derudover indrettes der en kantzone langs sidelængerne ud mod det indre gårdrum, som definerer overgangen fra fælles til privat.

Gårdrummet skal fortsat være tilgængeligt for offentligheden, og fremstå som en del af det samlede parklandskab, og derfor er det ikke muligt at hegne eller på anden måde afspærre de åbne passager mellem længerne og hovedhus eller de to længer.

Øst- og vestfløjens boliger har direkte adgang til gården eller til strædet ud til hovedbygningen. Langs facaden er en kantzone på ca. 1 meter, hvor der kan opstilles bænke, caféborde eller beplantning i krukker eller kummer. Kantzonen sikrer, at man ikke kan gå alt for tæt på facaderne til de private boliger.

Boligerne i hovedbygningen er hævet op over terræn på grund af den høje kælder. For at sikre, at alle boliger i hovedbygningen kan komme direkte ud i gården, gives der mulighed for nye døre i gavle eller via nye trapper til terræn. Mellem trapperne skabes nogle semi-private kantzoner, som enten kan tilhøre en bestemt bolig eller kan deles med andre.

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



Fig.9. Fremtidige forhold (skitse) © Peter Kjær
Arkitekt

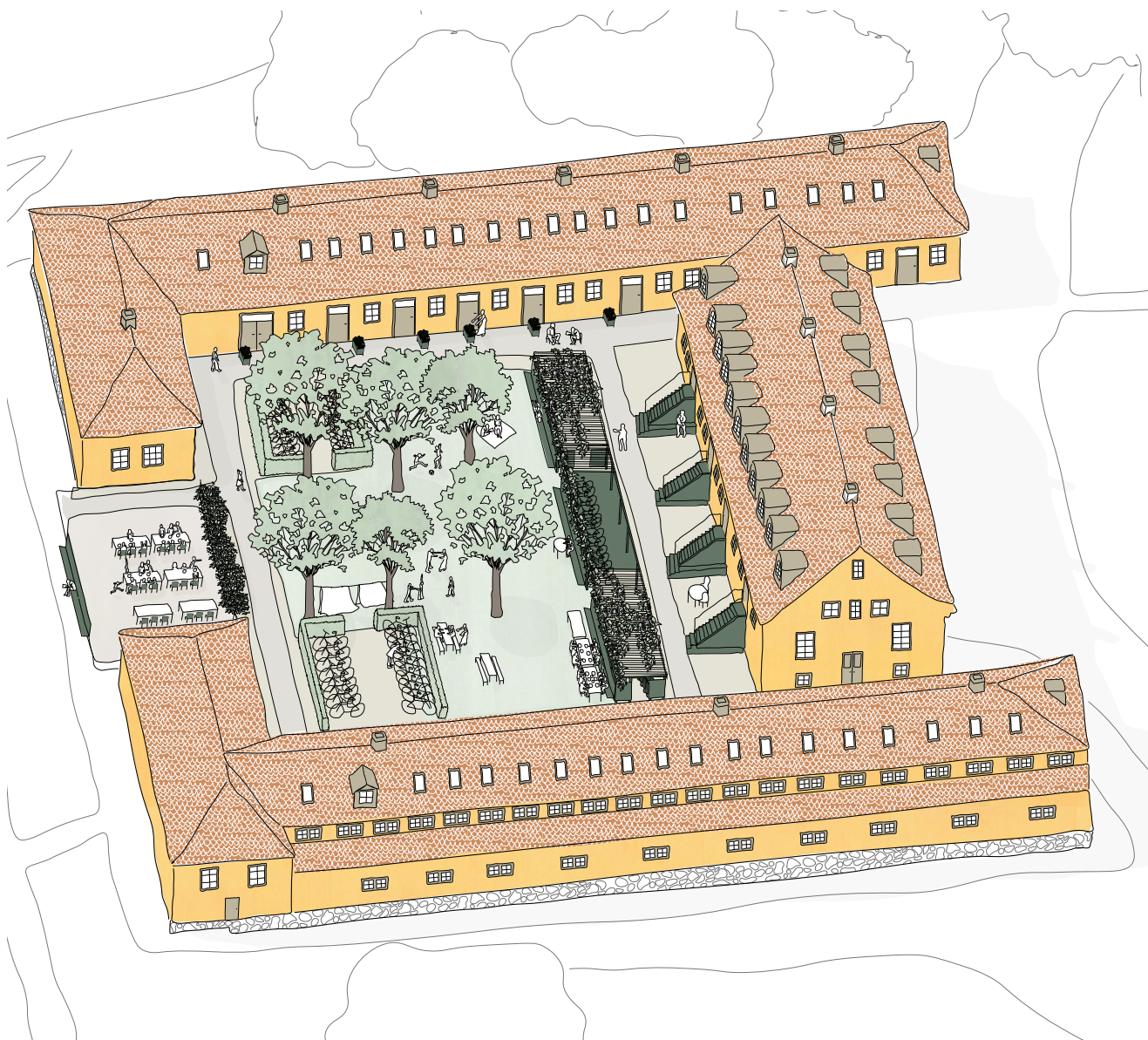
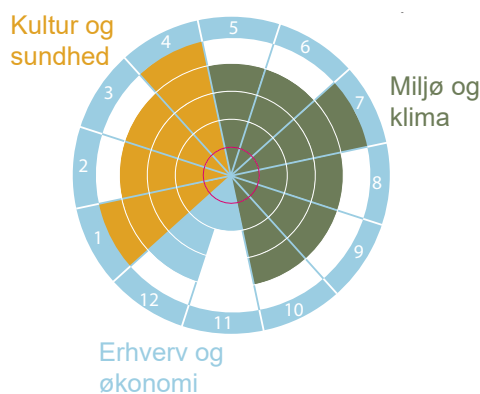
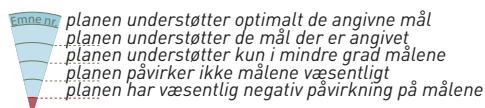


Fig.10. Fremtidige forhold (skitse) © Peter Kjær
Arkitekt



Hvordan vurderer vi?

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



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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil for lokalplanforslag 725, som redegør for i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre. Profilen viser, at planen især understøtter identitet i form af bevaring af tre eksisterende bygninger, som udgør en vigtig del af Sankt Hans kulturhistorie. Derudover muliggør lokalplanen en omdannelse til bolig i form af bofællesskab, som er med til at sikre en social mangfoldighed i den nye bydel. Bæredygtighedsprofilen viser også, at ved at omdanne eksisterende bygninger til nye funktioner er der et sparet ressourceforbrug i form af byggematerialer og udnyttelse af eksisterende infrastruktur i form af veje etc. Dette bidrager alt sammen til et samlet reduceret CO2 aftryk. Projektet understøtter kun i ringe grad Erhverv og Service, men da der er tale om en boligomdannelse vurderes det at være af mindre betydning for netop dette projekt.

POLITIKKER

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. Dette skal sikres gennem Roskilde Kommunes boligpolitik, som blev vedtaget af byrådet i 2018. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige. Sankt Hans skal udvikles til et område der giver plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel.

I forlængelse af boligpolitikken har Byrådet besluttet at Sankt Hans skal udbydes som andelsboliger og at der skal ske en mobiliseringsproces i forbindelse med etablering af bofællesskab på Slottet. Beslutningerne hviler ydermere på "Strategi for boligtyper på Sankt Hans", der blev vedtaget i januar 2022. Strategien skal sikre en mangfoldighed i boformer og fællesskaber på Sankt Hans.

I boligpolitikken udpeger bofællesskaber som et vigtigt boligpolitisk værktøj til at skabe byer i balance og understøtte den ønskede mangfoldighed med et både fysisk og socialt alternativ til den klassiske bolig. Bofællesskaber er også et vigtigt bystrategisk værktøj i et nyt udviklingsområde. Bofællesskaber kan tiltrække beboere, som bidrager med noget særligt i lokalmiljøet og er en ressource i tidlige faser af udviklingen i nye omdannelsesområder.

Ydermere er det i kommunes interesse, at sikre Sankt Hans som offentlig tilgængelig park for alle borgere, bevaring af de eksisterende bevaringsværdige bygninger og de iboende arkitektoniske værdier samt det kulturhistoriske miljø og det omkringliggende naturlandskab.

BESTEMMELSER OG RE- DEGØRELSE

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Renovation og særlige miljøhensyn

§10 Aflysninger

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning

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

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 at 'Slottet' kan omdannes til boligformål med fokus på varierende boligstørrelser og stærke fællesskaber;
 - bygningerne skal indrettes til 22-26 boliger i varierende størrelser.
 - der skal sikres plads til et centralt beliggende fælleslokale med direkte adgang fra gårdrummet.
- 1.2 at omdannelsen af 'Slottet' sker nænsomt og under hensyntagen til det eksisterende kulturmiljø og de arkitektoniske værdier;
 - Bygningerne må ikke nedrives
 - Ombygninger må alene ske uden at forringe de bærende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier
- 1.3 Kulturmiljøet omkring 'Slottet' skal fortsat indgå som en integreret del af det samlede parklandskab med offentlig gennemgang i gårdrummet.



Fig.11. Slottet er en vigtig del af kulturmiljøet på Sankt Hans og er den allerførste oprindelige bygning som blev brugt til psykiatrisk hospital, og er derfor vigtig i forståelsen af Sankt Hans historie. © SDFE, Roskilde Kommune

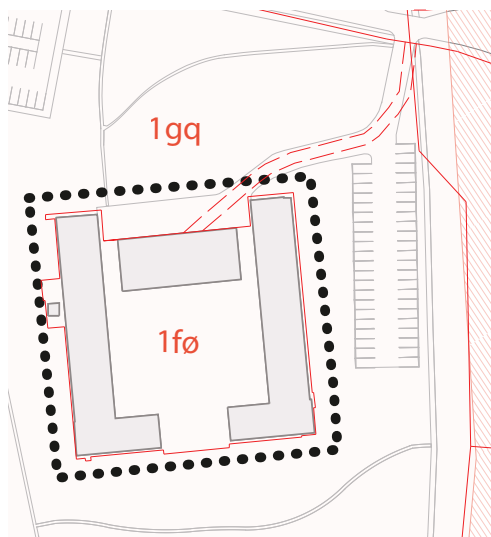


Fig.12. Kortbilag 4: Område og zone status.
© Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Matrikelstel
- 34d Matrikelnummer
- - - Udskilt vej
- Byzone

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at muliggøre omdannelsen af de tre eksisterende bygninger "Slottet" til attraktive boliger, i form af et mangfoldigt bofællesskab med attraktive fælleslokaler. Lokalplanen fastsætter, at bygningerne kan omdannes til mellem 22- 26 boliger, hvilket giver mulighed for boliger i forskellige udformninger og størrelser. For at sikre gode muligheder for fællesskabet, er det nødvendigt med et centralt beliggende fælleslokale. Fælleslokalet skal have direkte adgang fra gårdrummet, da det er med til at aktivere gårdrummet som et samlende udendørs fællesareal.

Det er vigtigt at Slottet fortsat aflæses som et samlet bygningsmiljø, hvor sammenhæng mellem hovedbygningen og de to sidefløje bidrager til en arkitektonisk og kulturhistorisk helhed. Det åbne indre gårdrum, der opstår imellem de tre bygningskroppe, skal ligeledes bevares, idet man har et særligt kig mod landskabet i syd. De arkitektoniske bevaringsværdierne knytter sig særligt til bygningens ydre fremtoning i facaderne med brug af et enkelt, men delikat formsprog og materiale holdning. Facadeåbningernes materiale holdning i form af malede træpartier er ligeledes ensartet for de tre bygninger. Derfor skal alle vinduespartier og døre være malet i samme farve.

Ved omdannelse til boliger i en eksisterende bevaringsværdig bygning, er det derfor 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 Slottet fortsat opfattes som en del af parklandskabet omkring Sankt Hans, er det vigtigt at der fortsat er offentlig adgang til gårdrummet, med åbne passager både mellem længerne og længerne og hovedhuset.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr 1f0 af Bistrup Hgd., Roskilde Jorder.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligformål, i form af tæt-lav og etageboliger, med tilhørende fælleshus og fællesfaciliteter.

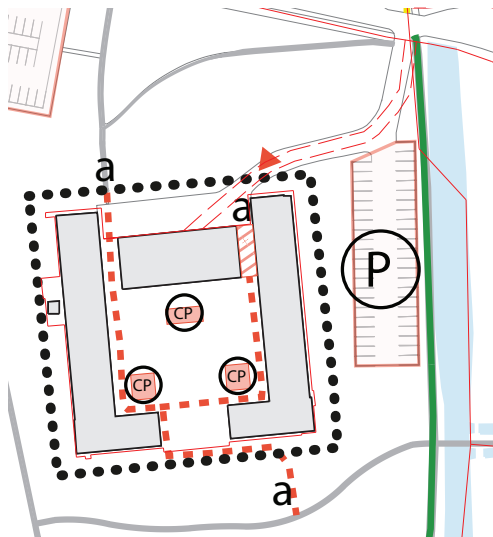


Fig.14. Kortbilag 5: Vej, Sti og Parkeringsforhold.
© Roskilde Kommune

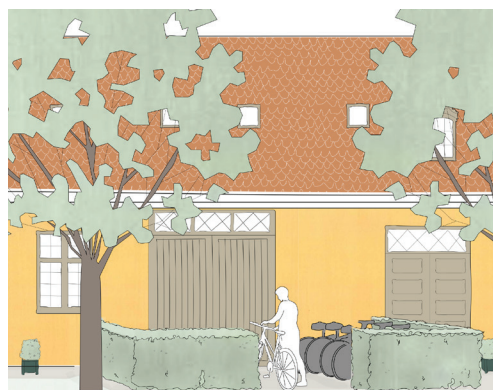


Fig.13. Ovenfor illustreres hvordan cykelparkering på terræn i det indre gårdrum skal udformes. Enten afgrænset af hæk eller under overdækning med mulighed for klatreplanter som visuel afskærmning.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse til boliger - både som etageboliger i hovedhuset hvor der er sammenhængende kælder, og som tæt-lav boliger i de to længer. Dertil giver lokalplanen mulighed for fælleshus samt gæstebolig i en af de to længer, og for værksted, depotrum, cykelparkering mm. i kælderen under hovedhuset.

§4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

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

STIER

- 5.2 Der udlægges areal til en offentlig tilgængelig gangsti a-a med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Stien a-a skal anlægges som en integreret del af gårdrummets udformning.

BILPARKERING

- 5.4 Der må ikke anlægges parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

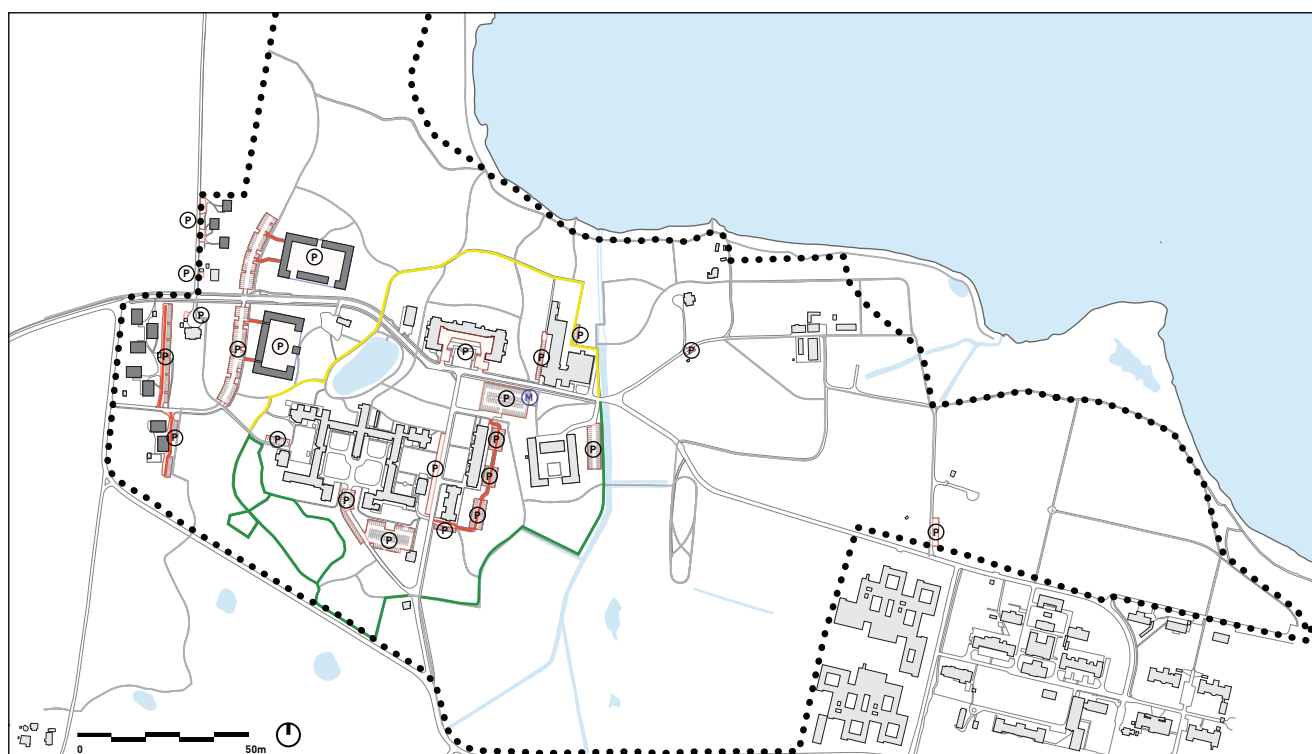
- 5.5 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. bolig. Heraf skal der etableres en parkeringsplads til ladcykel per 10 parkeringspladser til almindelige cykler.

Placering og indretning af cykelparkering

- 5.6 Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede, og skal fordeles med 2/3 i kælder og 1/3 i gårdrum. Se princip for placering, kortbilag 5.
- 5.7 Den resterende halvdel skal placeres i gårdrummet, uden overdækning men afskærmet af hæk. Se princip for placering, kortbilag 5.



Fig.15. I forbindelse med vedtagelse af rammelokalplan 714 blev der også vedtaget Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans, som danner grundlag for udviklingen af Sankt Hans til et område med fokus på bæredygtige transportvaner © Roskilde Kommune
Fig.16. Nedenfor ses Kortbilag fra rammelokalplan 714 som viser placeringen af parkeringspladser på Sankt Hans.



Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafræsning	Bilparkering	Øvrige stier
Bygning	Parkeringskælder	Mobilitetsknudepunkt
Veje	Sankt Hans Sti (Nordlig)	
Ny vejadgang	Sankt Hans Sti (Sydlig)	

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgangen til Slottet skal ske fra Bistrupbakke. Bistrupbakke vil i forbindelse med omdannelsen af Sankt Hans til nyt byområde, ændres til en blind vej, og det nuværende vejforløb fra Slottet til Søndre Allé vil ændre anvendelse til sti.

Der udlægges en offentligt tilgængelig sti gennem Slottets gårdrum, så Slottets gårdrum stadig fremstår som en del af det samlede parkanlæg. Der skal ikke anlægges en egentlig sti gennem gårdrummet, men gårdrummets belægninger kan fungere som sti.

De nye boliger som kan etableres i Slottet skal indgå i den samlede parkeringsstrategi for Sankt Hans. Rammelokalplan 714 udlægger mulighed for 890 bilparkeringpladser på Sankt Hans. Mindst 5 % af de 890 parkeringspladser udlægges til parkering til mennesker med handicap, som fordeles jævnt ud over området. For Slottet vil den nærmeste handicap parkeringsplads være på centralpladsen ved Bistrup Allé. Omfanget af parkeringspladser til biler lever op til kommuneplanens krav, men det er hensigten, at områdets parkeringspladser er fælles. Der fastsættes derfor ikke parkeringspladser, som er forbeholdt bestemte anvendelser og bebyggelser. For specifikke parkeringsnormer henvises der til kommuneplanen eller til strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. Roskilde Kommune vil anvende adfærdsregulerende tiltag som f.eks.

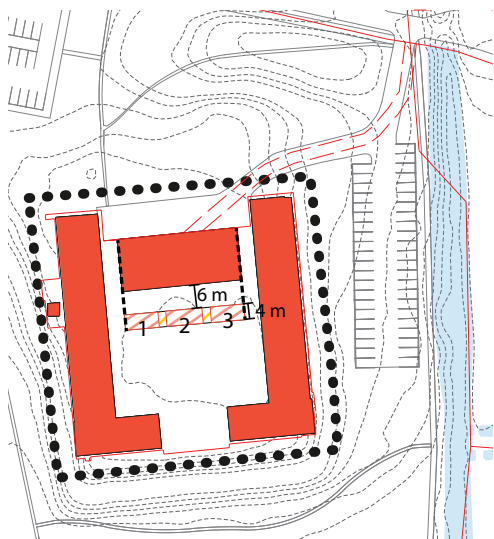


Fig.18. Kortbilag 6: Bebyggelsesomfang og placering.
© Roskilde Kommune

parkeringslicenser, delebiler og tidsbegrænsning til at styre parkeringsbehovet på Sankt Hans.

Der kan således ikke etableres parkering på egen grund i det indre gårdrum, og der vil ikke være sikret eksklusiv råderet over parkeringspladser for Slottet.

Lokalplanen sikrer tilstrækkelig plads til cykelparkering inden for lokalplanområdet. Halvdelen af pladserne placeres i det indre gårdrum på terræn omkranset af hæk. De resterende cykler placeres på terræn under overdækning i gårdrummet eller i kælderen under hovedhuset. I kælderen er der mulighed for etablering af cykelværksted. Ladcykler kan enten placeres på terræn eller i kælder.



Fig.17. Slottet består af et hovedhus, to sidelænger og en lille sekundær bygning vest for vestlængen som alle er udpeget som bevaringsværdige.
© Roskilde Kommune

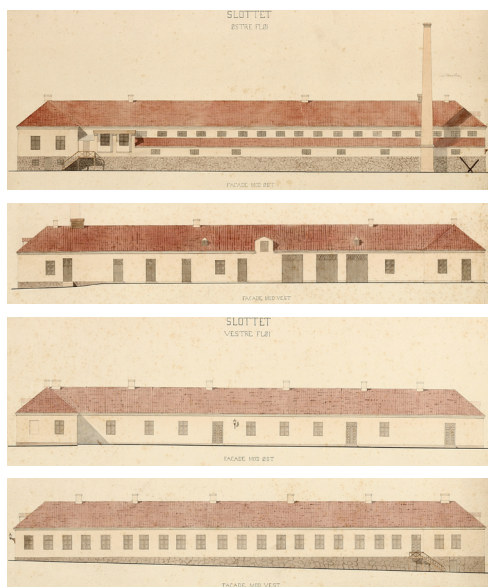


Fig.19. Oprindelige farvelagte facadetegninger af Slottet øst og vestlænge. Her ses at facaderne har tilpasset sig tidens forskellige behov, hvor vinduer er blevet til porte og porte er blevet til døre. © Københavns Stadsarkiv



Fig.20. Eksempler på vogngrøn, sort, rødokker og gulddokker. Sankt Hans' farver er med til at binde området sammen. Det gælder især vogngrøn - også kaldet portgrøn, hollandsk grøn og københavnegrøn - der har været en populær farve til bl.a. træværk siden starten af 1700-tallet. Vogngrøn er gennemgående farve på døre, vinduer og bygningsdetaljer på Sankt Hans, og derfor skal farven fastholdes. Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt farvekode for farven, der skal anvendes. Det kan f.eks. være NCS-farvekoderne S 8502-G, S 8010-G30Y, 7215-G14Y eller 7116-G37Y. Sort, hvid, rødokker og gulddokker er også klassiske farver, der bruges på Sankt Hans. Her kan vælges NCS-farvekoder som f.eks. S 9000-N, 8901-R65B (jernoxidsort), S 9100-N (bensort), S 0300 N, 4544-Y65R (rødokker), S 3060-Y20R (gulddokker) og S 1030-Y20R (lys gulddokker).

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.1 Eksisterende bebyggelse som er udpeget som bevaringsværdig må ikke rives ned, se kortbilag 6.
- 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 - 6.10.
- 6.4 Det samlede boligantal skal være mellem 22 - 26, og boligerne skal variere i størrelse.
- 6.5 Mindst 200 etagemeter skal indrettes til fælleshus og placeres i en af de to længer med direkte adgang fra det indre gårdrum.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.6 Sekundær bebyggelse, i form af overdækket cykelparkering og affaldsskure, må kun placeres indenfor byggefelt 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 6.
- 6.7 Sekundær bebyggelse til affald og cykelparkering skal udføres som én sammenhængende og ensartet konstruktion.
- 6.8 Mellem de tre byggefeltet skal der være åbne passager på minimum 1,5 meters bredde, som overdækkes af en gennemgående pergola struktur, der binder bygningerne sammen. Passagerne skal placeres som vist på kortbilag 6.
- 6.9 Sekundære bygninger må have en max. højde på 2,5 meter, og skal have ensidig taghældning på min 25 grader.
- 6.10 Der må ikke etableres fritliggende depotrum til boligerne på terræn. Depotrum skal etableres i kælder eller i tagetagen.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, er udpeget som bevaringsværdig og må derfor ikke rives ned.

De eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet har høj arkitektonisk og kulturhistorisk værdi. Ved ombygning skal det ske i overensstemmelse med de detaljerede bestemmelser i lokalplanens § 7.

Der kan kun opføres sekundær bebyggelse i det indre gårdrum indenfor de udlagte byggefeltet. Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet, da det indre gårdrum fritholdes til friareal.



Fig.24. Slottets hovedindgang med fin detalje med overliggende båret på volutkonsoller. © Erik Arkitekter



Fig.21. Her ses eksisterende korspostvindue med hjørnebåndshængsel, sprosser med kitfals. Karakteristiske sålbænke i zink med klippet blondekant. © Peter Kjær Arkitekter



Fig.23. Her ses et eksempel på de eksisterende døre med overliggende vindueparti som er kendetegnet for alle Slottets døre og porte i de to længer © Roskilde Kommune

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

HOVEDHUSET OG DE TO LÆNGER

- 7.1 Bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre fremtræden uden byrådets tilladelse.
- 7.2 Bygningerne skal være gulkalkede med hvide gesimser.
- 7.3 Bygningernes træværk, såsom vinduer, døre og porte skal males i lys brun som eksisterende eller i vogngrøn. Alt træværk skal have samme farve og være udført med oliemaling.
- 7.4 Under vinduerne skal der være sålbænke i zink med klippet blondekant som eksisterende.
- 7.5 Der må ikke etableres altaner, franske altaner eller spanske altaner samt tagterrasser.
- 7.6 Den oprindelige tagform skal fastholdes, og tage må ikke hæves.
- 7.7 Tage skal være udført i røde teglsten af typen dansk vingetegl.
- 7.8 Bortset fra belysning og nummerering må der ikke sættes nogen form for genstande op på facader, gavle og tage som f.eks. solenergianlæg, varmepumper, ny ventilation, beslag, riste, ledninger, parabler, solafskærmning og lignende. Ventilation skal tilsluttes eksisterende aftræk og skorstene.
- 7.9 Der må kun etableres belysning over eller ved adgangsdøre. Belysning skal være ens og placeret på samme måde for hele bebyggelsen. Al belysning skal være nedadrettet.
- 7.10 Der må ikke sættes skilte op på tage. På facader og gavle må der kun sættes skilte op med husnumre. Skiltningen skal være ensartet for hele bebyggelsen. Skiltenes størrelse, udformning og placering skal godkendes af byrådet.
- 7.11 Oprindelige murede skorstene må ikke ændres eller nedrives. Der må ikke etableres nye skorstene. Oprindelige skorstene, som er revet ned, må dog reetableres.
- 7.12 Oprindelige arkitektoniske detaljer som f.eks. gesimsbånd skal bevares.
- 7.13 Tagrender og nedløbsrør skal være udført i zink uden synlig overfladebehandling og med samme detaljering som oprindeligt.

HOVEDHUS

- 7.14 Soklen på hovedhuset skal være i granit som eksisterende.
- 7.15 Den eksisterende hoveddør skal som udgangspunkt bevares.



Fig.25. Eksempel på trappe i træ med fint detaljeret gelænder på bevarringsværdig bygning, Marcussens gård i Aabenraa. © Realdania



Fig.27. Her ses de eksisterende kviste i hovedhusets tag mod syd. © Roskilde



Fig.26. Her ses de eksisterende tag- og nedløbsrønder i zink. I Østlængens sydfacade ses nye ventilationsudtag i tagfladen som skal nedrives og erstattes af skorstene som oprindeligt. © Per Lund

Ved udskiftning skal den nye dør opføres i samme størrelse, proportioner, opdelinger og materialer som den eksisterende dør.

7.16 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 i materialer som oprindelige vinduer.

7.17 I sydfacadens stueetage må der etableres fire nye døre. Dørene skal placeres og udformes som illustreret på kortbilag 8 figur 42. De nye døre skal udføres i træ. Alle fire døre skal etableres samtidig.

7.18 Der må etableres trapper fra de fire nye døre i sydfacaden ned til gårdrummet. Trapper og gelænder skal være udført i træ malet i en af farverne vist i figur 20. Udføres der trapper skal de etableres samtidig. Trapperens udformning skal godkendes af byrådet.

7.19 Der må etableres nye kviste som skal placeres som illustreret på kortbilag 8 figur 42 og figur 43. Nye kviste skal udføres med samme proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer som de eksisterende kviste.

7.20 Der må kun etableres nye tagvinduer over kviste som vist på kortbilag 8 figur 42 og 43. Placering og antal tagvinduer skal være ens på hver side af facadens midterakse og placeres med samme afstand til tagfod.

7.21 Tagvinduerne skal være udført i farven grafitgrå og må maksimalt være hævet 5 cm over tagfladen. Tagvinduerne skal være 3 tagsten brede og 2 tagsten høje.

7.22 I begge gavle må der isættes nye indgangsdøre. Dørene skal placeres og udformes som illustreret på kortbilag 8 figur 44 og figur 45. De nye døre skal have angår proportioner, opdeling, og materialer ligne de oprindelige døre.

7.23 I begge gavle må der isættes nye vinduer. Vinduerne skal placeres og udformes som illustreret på kortbilag 8 figur 44 og 45. De nye vinduer skal udføres med samme proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materiale som de oprindelige vinduer.

7.24 Den eksisterende solafskærmning på sydfacadens vinduer skal nedrives.

ØSTLÆNGEN

7.25 Soklen skal være udført i kløvet marksten som eksisterende.

7.26 De eksisterende oprindelige døre og overliggende vinduesparti skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning skal nye døre opføres med samme størrelse, proportioner, opdelinger



Fig.29. De eksisterende porthuller kan omdannes til nye tredelte vinduespartier med porte foran.
© Peter Kjær Arkitekter



Fig.30. I østfløjen er der mod øst en karakteristisk latringang som har en høj bevaringsværdi, da den giver bygningen en hel særlig karakter og er en vigtig del af fortællingen om Slottes historie som tidligere psykiatrisk hospital. © Roskilde Kommune



Fig.31. Både i øst og vestlængen er soklen i delvist køvet marksten. © Peter Kjær Arkitekter

og materialer som oprindelige fyldningsdøre i øst og vestfløj.

- 7.27 De tre eksisterende døre i vestfacaden (mod gården) længst mod nord må udskiftes. De nye dør skal hvad angår proportioner og opdeling være som illustreret på kortbilag 9, figur 47 og udføres i træ. De overliggende vinduespartier skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning af de overliggende vinduer skal nye vinduer være af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer.
- 7.28 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 som oprindelige.
- 7.29 Eksisterende vindueshuller i vestfacaden (mod gården) kan omdannes til nye døre. De nye døre skal hvad angår placering, proportioner og opdeling være som illustreret på kortbilag 9, figur 47 og udføres i træ som de eksisterende døre.
- 7.30 Der kan isættes én ny dør hvor der ikke er eksisterende vindueshul, mellem eksisterende vindue og dør længst mod nord i vestfacaden (mod gården). Den nye dør skal hvad angår, placering, proportioner og opdeling være som illustreret på kortbilag 9, figur 47 og udføres i træ som de eksisterende døre.
- 7.31 De to eksisterende porte kan omdannes til nye tredelte vinduespartier. De nye vinduer skal hvad angår proportioner og opdeling være som illustreret på kortbilag 9, figur 47 og udføres i træ som de eksisterende vinduer. De overliggende vinduer skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning af de overliggende vinduer skal nye vinduer være af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer.
- 7.32 Foran de nye vinduespartier skal der etableres hængslede skodder i træ som vist i figur 29.
- 7.33 I vestfacaden (mod gården) må der kun tilføjes nye vinduer placeret som vist på kortbilag 9, figur 47. Nye vinduer skal være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.
- 7.34 I østfacaden kan der tilføjes nye vinduer placeret som vist på kortbilag 9, figur 46. Nye vinduer skal være udført som samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.
- 7.35 I østfacaden kan der etableres et nyt vindue i den eksisterende åbning i latringangen længst mod syd og i nordfacaden som



Fig.32. Den eksisterende sekundære bygning bag ved vestlængen har været brugt til udsugning for træværkstedet © Roskilde Kommune

illustreret på kortbilag 9, figur 46 og figur 49 . Foran de nye vinduespartier skal der etableres hængslede skodder i træ.

- 7.36 Der må kun etableres en ny kvist i tagfladen i nordgavlen som skal placeres som illustreret på kortbilag 9, figur 49. Den nye kvist skal udføres med samme proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer som de oprindelige kviste.
- 7.37 Den eksisterende træterrasse illustreret på kortbilag 9, figur 48 skal males i en af farverne vist i figur 20.
- 7.38 Der må etableres én række af tagvinduer i taget. Tagvinduerne skal have samme formater og placeres med samme afstand til tagfod.
- 7.39 Der må ikke isættes tagvinduer i taget over latringangen (se figur 30) eller i gavlene.
- 7.40 Tagvinduerne skal være udført i farven grafitgrå og må maksimalt være hævet 5 cm over tagfladen. Tagvinduerne må maksimalt være 4 tagsten brede og 4 tagsten høje.

VESTLÆNGEN

- 7.41 Soklen skal være udført i kløvet marksten som eksisterende.
- 7.42 De eksisterende oprindelige døre og overliggende vinduesparti skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning skal nye døre udføres med samme størrelse, proportioner, opdelinger og materialer som oprindelige døre. De overliggende vinduespartier skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning af de overliggende vinduer skal nye vinduer være af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer.



Fig.33. angs den sekundære bebyggelse kan der etableres en "Solbænk" som kan danne ryg ud mod det grønne friareal i midten af gårdrummet.
© Peter Kjær Arkitekter



Fig.35. I hovedhusets foyer findes gode eksempler på fornemt bearbejdet og velbevaret træværk. Her ses høje vægpaneler og en oprindelig dobbelt kvartsvings repostrappe, der leder til bygningens stueplan.
© Roskilde Kommune



Fig.34. Ved udskiftning af ruder er typen af rudeglas værd at overveje. Glastypen har betydning indefra, fordi typerne bryder lyset på hver sin måde. Vinduesglasset har også betydning udefra, fordi glastyperne reflekterer omgivelserne forskelligt. Derfor giver det mening at bruge traditionelle typer vinduesglas. Nederst til venstre ses moderne floatglas uden struktur. De øvrige ruder er af cylinderglas (spættet struktur) og trukket glas (stribet struktur).
© Center for Bygningsbevaring og Søren Vadstrup.

7.43 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.

7.44 Der kan etableres op til 5 nye døre i bygningens østfacade. Dørene skal som udgangspunkt placeres i eksisterende vindueshuller og med en jævn fordeling på facaden. Der skal minimum være 1 vindue mellem hver dør. De nye døre og overliggende vinduer skal hvad angår proportioner og opdeling være som illustreret på kortbilag 10, figur 51 og udføres i træ som de eksisterende døre.

7.45 Der må tilføjes to nye vinduer i nordgavlen. De nye vinduer skal hvad angår placering, proportioner, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og opdeling være som illustreret på kortbilag 10, figur 53 og udføres i træ som de eksisterende vinduer.

7.46 Blændede vindueshuller må reetableres. De nye vinduer skal være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.

7.47 Der må ikke etableres døre i vestfacaden.

7.48 I sydfacaden kan den eksisterende dør erstattes af en ny dør. Den nye dør skal hvad angår proportioner og opdeling være som illustreret på kortbilag 10, figur 52 og udføres i træ.

7.49 Der må kun etableres én ny kvist i tagfladen i nordgavlen. Kvisten skal placeres som illustreret på kortbilag 10, figur 53. Den nye kvist skal udføres med samme proportioner, opdeling og materialer som de oprindelige kviste.

7.50 Der må etableres én række af tagvinduer i taget. Tagvinduerne skal have samme formater og placeres med samme afstand til tagfod.

7.51 Der må ikke etableres tagvinduer i gavlene.

7.52 Tagvinduerne skal være udført i farven grafitgrå og må maksimalt være hævet 5 cm over tagfladen. Tagvinduerne må maksimalt være 4 tagsten brede og 4 tagsten høje.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

7.53 Den eksisterende sekundære bebyggelse som vist i figur 32, skal være udført med gulkalkede facader som de andre bygninger og taget skal være røde vingetegl. Tilbygningen i træ må gerne rives ned.

7.54 Alt ny sekundær bebyggelse skal være udført i træ og malet i en af farverne vist i figur 20 .



Fig.37. Slottet adskiller sig fra de resterende bygninger på Sankt Hans både i skala og materialitet © Roskilde Kommune



Fig.36. Affaldstationerne skal opføres i træ bemalet vogngrønt. De skal overdækkes med pergola med åbne mellemrum og begrønnes med klatreplanter. © Peter Kjær Arkitekter



Fig.38. Her ses den eksisterende brostenskant omkring bygningerne, som skal bevares. © Peter Kjær Arkitekter

- 7.55 Affald skal afskærmes med lukkede facader på 2 sider og delvist lukket i endegavlene i en højde på op til 1,70 m. Herudover skal konstruktionen være åben.
- 7.56 Overdækket cykelparkering skal afskærmes med lukkede facade mod syd og i en højde på op til 1,70 m. Herudover skal konstruktionen være åben.
- 7.57 Som overdækning til cykelparkering, skal der etableres græsbeklædte eller sedum-tage.
- 7.58 Som overdækning til affaldsstationer og passager skal der etableres pergola, som skal begrønnes med klatreplanter.
- 7.59 Integreret i den sekundære bebyggelse må der etableres en bæk som vist på figur 33.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Slottet er den ældste bygning på Sankt Hans, og adskiller sig på flere parametre fra de øvrige bygninger i området. Bygningernes facader er pudset tegl og i de to fløje er de kalket gule og i hovedbygningen er de malet gule i nyere tid, hvilket skal tilbageføres til kalket. Tagene er røde vingetegl. De fleste vinduer er småsprossede korspostvinduer i to eller tre fag med hjørnebånd og kitfals. Enkelte vinduer er korspostvinduer uden sprosser i to fag også med hjørnebånd og kitfals. Vinduer og døre er bemalet med en lys brun, som er en gennemgående farve i samtlige facadeelementer i både hovedhus og fløjbygninger.

I Rammelokalplan 714 udlægges 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 generelle bestemmelser i rammelokalplanen også gælder for Slottet, hvis der er uoverensstemmelse mellem de to, er det lokalplanen for Slottet som gælder.

Slottet 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 bebygninger i det indre gårdrum.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Der udlægges areal til fælles, grønt gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 7.
- 8.2 Gårdrummet skal anlægges med områder til fælles aktivitet og ophold for beboerne samt rumme bebyggelsens fælles affaldsløsning og cykelparkering.
- 8.3 Mod syd, mellem længerne, skal der etableres en fælles terrasse for beboerne, i princippet som angivet på kortbilag 7. Terrassen

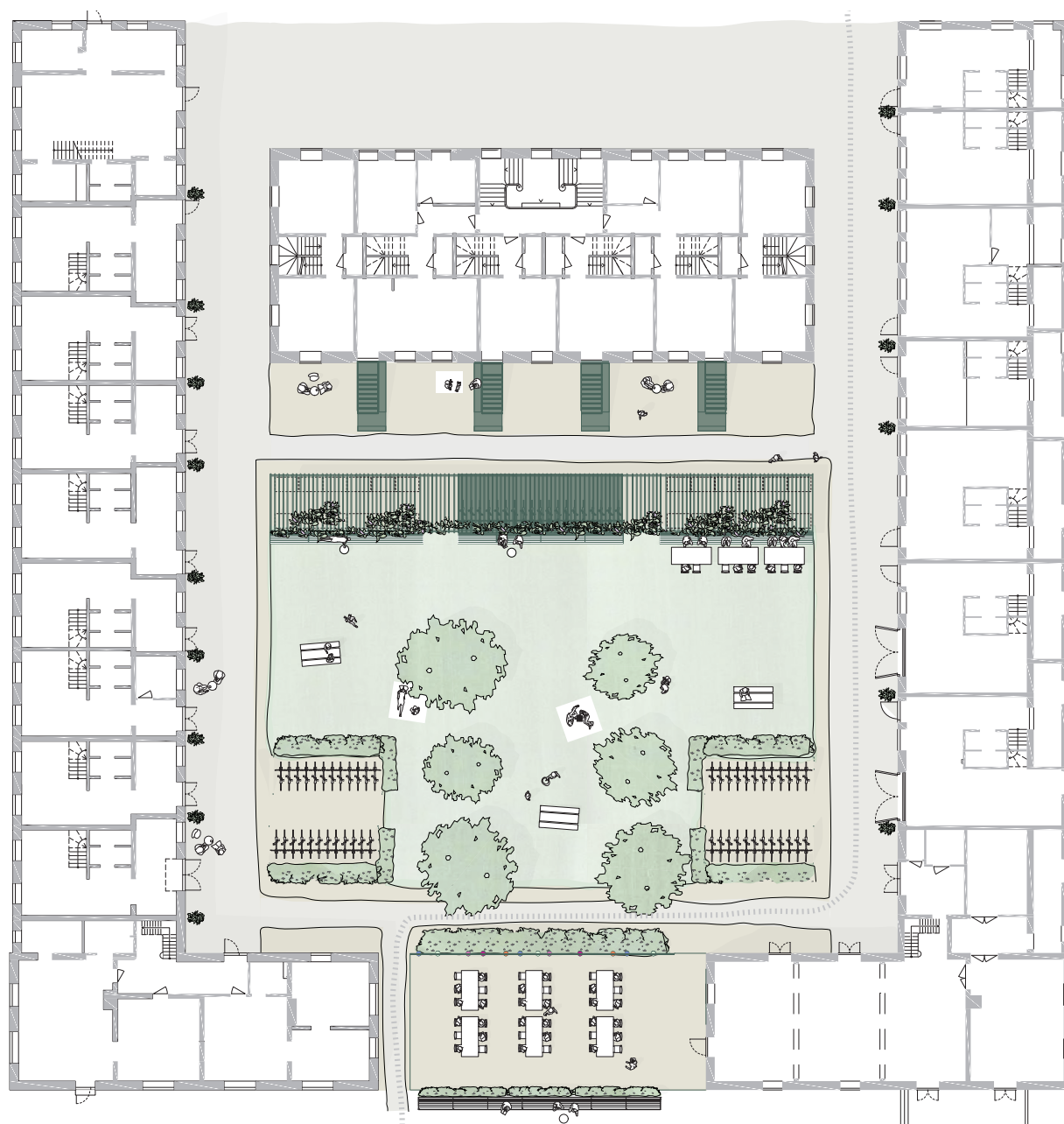


Fig.39. Ovenstående tegning viser en mulig disponering af gårdrummet med plads til både cykelparkering, affaldsstationer og grønne areal til ophold.

© Peter Kjær Arkitekter

afgrænset mod syd af en hæk og en offentlig bænk.

- 8.4 De ubebyggede arealer skal begrønnes med græs suppleret med lave buske og stauder bede.
- 8.5 Der må ikke etableres beplantning som visuelt opdeler gårdrummet.
- 8.6 Mellem bebyggelserne skal eksisterende åbne passager fra gårdrum til omgivelser fastholdes. Passagerne skal friholdes for hegn, løst inventar, beplantning og lign. i en mindste bredde på 3 m, således at gennemgang ikke hindres. Passagerne er markeret på kortbilag 5.
- 8.7 Der udlægges en semiprivat kantzone langs facaderne mod gårdsiden svarende til bredde af den eksisterende brostensbelægning som markeret på kortbilag 7. Kantzoner kan indrettes med løst inventar som f.eks. siddemøbler, krukker og lign.
- 8.8 Arealet på ydersiden af bebyggelsen, skal helt friholdes fra beplantning, plantekasser og lignende.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.9 Der er udpeget 6 bevaringsværdige stynede kastanje træer som vist på kortbilag 2.
- 8.10 De udpegede bevaringsværdige træer, må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter inden for kroneudhænget.

BEPLANTNING OG BELÆGNINGER

- 8.11 Langs byggefeltene 1-3 vist på kortbilag 6 skal der etableres plantebede til klatreplanter.
- 8.12 Indenfor det røde skraverede felt markeret på kortbilag 7 skal der være fast belægning i form af fliser eller lignende.
- 8.13 Den eksisterende kant af brosten langs bygningerne skal bevares.
- 8.14 Gårdrummet må ikke belægges med asfalt.

HEGN

- 8.15 Som afskærmning omkring cykelparkering uden overdækning, jf. § 5.7 skal der etableres levende hegn (hække).
- 8.16 Dertil skal der etableres levende hegn (hække) som afskærmning af den fælles terrasse.
- 8.17 Hække skal være af bøg, taks eller tjørn og må gives en maks. højde på 1 meter.
- 8.18 Herudover må der ikke hegnes inden for lokalplanområdet

TERRÆNREGULERING

8.19 Der må ikke terrænreguleres.

BELYSNING

8.20 Der må ikke opsættes belysning i gårdrummet udover ved adgangsdøre og på indersiden af sekundær bebyggelse.

OPLAG

8.21 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer.

8.22 Der må ikke etableres flagstange, solenergianlæg, tekniske installationer, antenner eller lignende på ubebyggede arealer.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at det eksisterende indre gårdrum bevares og omdannes til et samlande udendørs opholdsareal for de nye beboere i bofællesskabet. Placering af cykelparkering og affaldsstationer er fastlagt med denne lokalplan, og en semiprivat kantzone langs facaderne mod det indre gårdrum. Kantzonen medvirker til at skabe liv i gårdrummet, hvor beboerne selv kan indrette sig, og samtidig skaber den en blød overgang mellem det private og fællesrum. Derudover er disponeringen af gårdrummet op til de fremtidige beboere, så gården kan danne de bedst mulige rammer for fællesskabet.

I den centrale del af gårdrummet, er der udpeget seks bevaringsværdige kastanjetræer, som ikke må fældes uden Byrådets tilladelse. Stynede træer kræver at der beskæres ofte, for at grenene ikke bliver for store, gerne årligt. Hvis de bliver for store, risikerer man yderligere svækkelse af træet ved beskæring, eller at de knækker af. Derfor er det muligt at beskære de bevaringsværdige træer til vedligeholdelse af styningen.

Træerne er også udpeget i rammelokalplan 714, hvor der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blev gennemført en grundig analyse af beplantningen på Sankt Hans. Læs mere under kapitlet "Grøn karakter og beplantning" i lokalplan 714.

Det er ikke muligt at hegne indenfor lokalplanområdet, andre steder end markeret på kortbilag 7. Cykelparkeringen afskærmes af hække og det samme er muligt omkring terrassen mod syd, enten ved at tilpasse den eksisterende beplantning eller plante nyt.

Slottet er placeret på et fortidsminde. Alle ændringer i den eksisterende tilstand inden for fortidsmindet forudsætter dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen. Det betyder at der skal tilladelse til at grave i jorden, både ved beplantning og andre ændringer. Derfor er terrænregulering ikke muligt. Derudover må der ikke stilles nogen form for plantekasser, krukker eller lignende på ydersiden af bygningerne.

Gårdrummet skal have en fast belægning omkring affaldsstationer og overdækket cykelparkering. Udover disse arealer kan der anvendes forskellige permeable belægninger så som grus, græs eller brosten.

Alt belysning i gårdrummet skal ske på facaderne i forbindelse med adgangsdørerne eller på indersiden af den sekundære bebyggelse i forbindelse med cykelparkering og affald. Dette er for at undgå unødigt lysspredning og fortsat at kunne opleve nattehimlen og mørket på Sankt Hans.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Der skal etableres en fælles affaldsløsning med en fælles affaldsstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 9.2 Affaldsstationer skal placeres indenfor byggefelt 1 og 3 som vist på kortbilag 6 og udformes efter bestemmelserne i § 6 og § 7.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.3 Regnvand fra tage skal føres i rør til Gedeбækrenden udenfor lokalplanområdet.
- 9.4 Regnvand fra befæstede arealer skal så vidt muligt nedsives inden for lokalplanområdet.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Den samlede strategi for affaldshåndtering på Sankt Hans i de eksisterende bygninger er, at affald håndteres tæt på den enkelte bolig i mindre affaldsstationer, som kan indpasses i parklandskabet og det samlede bygningsanlæg.

På Slottet er affaldsstationerne placeret i gårdrummet og for at tilpasse affaldsstationerne til de bevaringsværdige bygninger, er der præcise bestemmelser for ensartet materiale- og farvevalg og udformning.

I fremtiden skal regnvand adskilles fra spildevand på Sankt Hans og ledes til Roskilde Fjord i stedet for til renseanlæg. Det overordnede princip for regnvandshåndtering på Sankt Hans opdeler området i to områder. Regnvandet i den nordlige del af området udledes til fjorden, mens regnvandet udledes til Gedeбækrenden i den sydlige del, hvor Slottet indgår. En mere præcis beskrivelse af regnvands- og spildevandshåndteringen er beskrevet i tillæg 12 til spildevandsplan 2015-2021.

§10 AFLYSNINGER

SERVITUTTER

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

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

NEDRIVNING

- 12.1 Solafskærmning på hovedhuset sydfacade, udsugning i tag i Østlængen samt trætilbygningen på den eksisterende sekundære bebyggelse skal begge være nedrevet før bygningen kan tages i brug.

CYKELPARKERING

- 12.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret cykelparkering i overensstemmelse med § 5.7.

FÆLLESHUS

- 12.3 Som forudsætning for ibrugtagning af boliger skal fælleshuset, jf. §§ 6.5, være etableret.

OPHOLDS- OG FRIAREALER SAMT BEPLANTNING

- 12.4 Bebyggelse må ikke tages i brug, før det fælles gårdrum er etableret, og belægningsarbejdet udført, jf. §§ 8.11-8.14.
- 12.5 Beplantning skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

FORSYNING

- 12.6 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 12.7 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 12.8 Affaldsstationer skal være etableret, og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

§12 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 bygge-loven 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.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 27. september 2023.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Bydelsforening

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

BYDELSFORENING

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

Kommunen vil derfor etablere en bydelsforening for området, som alle grundejere og eventuelt andre aktører skal være medlem af. Bydelsforeningen 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 som legepladser, borde og bænke der understøtter kreativitet eller fysisk udfoldelse. Derudover er bydelsforeningen dialogpartner til Roskilde kommune.

Roskilde Kommune ejer store 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 parklandskabet og naturlandskabet omkring bygningerne. Kommunen vil også fortsat eje nogle af bygningerne på Sankt Hans som f.eks. Villa d'Este, gartneriet og kapellet.

STATSLIG PLANLÆGNING

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

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

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

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

I vejledningens bilag 1 er nævnt en række virksomheder og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplan 725 åbner mulighed for boliger, men ikke for virksomheder og anlæg, som er nævnt i bilaget.

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

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger i byzone og ca. 250 meter syd fra 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 rederegørelsen 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 tre mindre sekundære bygninger, som alle er placeret i det indre gårdrum, derfor vurderes det, at de sekundære bygninger ikke kan medføre en visuel påvirkning på kystlandskabet.

NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Lokalplanområdet ligger ca. 300 m syd for Roskilde Fjord. Fjorden og nogle af strandene er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde og Natura 2000-habitatsområde).

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

I forbindelse med udarbejdelse af rammelokalplan 714 for Sankt Hans er der udarbejdet en miljørapport for hele planområdet, inklusiv det område som denne lokalplan omfatter. Miljørapporten konkluderer at lokalplan 714 og kommuneplantillæg 16, at "planforslagene ikke udgør en trussel mod udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område" - Roskilde Fjord.

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

Der er registreret forekomster af spidssnudet frø og løvfrø på Sankt Hans og i forbindelse med udarbejdelse af miljørapport for Lokalplan 714 og Kommuneplan-tillæg nr. 16 for Sankt Hans i sommeren 2021 er der registreret forskellige arter af flagermus, brun-, syd, skimmel-, dværg-, trolde-, pipistrel-, vand- og langøre flagermus.

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

Kommunen vurderer, at påvirkningen af spidssnudet frø, løvfrø og stor

vandsalamander vil være begrænset eller ubetydelig, da omdannelsen af slottet ikke påvirker de eksisterende søer og vådområder.

For at undgå drab på evt. flagermus, som har taget ophold i bygningerne, skal bygningerne gennemgås indvendigt inden omdannelse, således at de nødvendige tiltag kan gennemføres, så evt. flagermus kan komme ud inden nedrivningen eller omdannelsen. Til gennemgangen af bygningerne bør der også anvendes flagermusdetektorer.

Selvom lokalplan 725 muliggør en omdannelse af Slottet til bolig, så vurderes de konkrete ændringer, som plangrundlaget muliggør, samlet set at udgøre en lille andel af områdets samlede habitater for flagermus. Da der i nærområdet til lokalplanområdet findes andre habitater, som vurderes at være ligeså eller mere egnede for flagermus som yngle- og/eller rastelokaliteter end den bebyggelse, der potentielt omdannes, så vurderes områdets økologiske funktionalitet for flagermus at kunne opretholdes.

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 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

Lokalplanenområdet 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 område, 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.

KOMMUNEPLANTILLÆG

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

KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

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

Lokalplan 725 sikrer, at de kulturhistoriske værdier på Sankt Hans bevares og beskyttes. Området har mistet sin funktion som psykiatrisk hospital, bortset fra en enkel bygning, Fjordhus, som fortsat vil være psykiatrisk hospital en årrække frem. Det nye plangrundlag muliggør omdannelse til bolig som kan indrettes i de eksisterende, bevaringsværdige bygninger uden væsentlige omdannelser. Plangrundlaget sikrer også, at det indre gårdrum fremadrettet vil indgå i det samlede parkanlæg.

Lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er kulturhistoriske interesseområder, hvor der kan være skjulte fortidsminder. Arealerne er ikke fredede, men udpegningen er en påmindelse om, at der kan være væsentlige fortidsminder i et området.

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 lokalplanområdets omgivelser. Det vurderes derfor, at der ikke findes produktionsvirksomheder, der som følge af mulighederne i lokalplanen vil kunne blive mødt af skærpede miljøkrav.

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 725 giver mulighed for 22 -26 nye boliger hvilket kan rummes indenfor rækkefølgebestemmelserne.

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. Lokalplanen er en rammelokalplan for hele Sankt Hans samt en byggeretsgivende lokalplan for delområdet E2, E3 og E5.

Rammelokalplanens principper for veje, stier og parkering samt ubebyggede arealer i øvrigt videreføres og detaljeres yderligere i lokalplan 725.

SERVITUTTER

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål. Se servitut vedr. fortidminde under Jordfaste fortidsminder.

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.

TRAFIK- OG MOBILITET

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 trafiksikkerhed og fremkommelighed på Bjergmarken.

TRE 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 foruren-er 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-minut-ersbyen. 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 klima-venlig. Selvom Sankt Hans ikke ligger tæt på Roskilde Station, så er bus-sen 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, busstoppested-erne flyttes og indrettes mere attraktivt, og der etableres en busluse på Bistrup Allé.

Roskilde Kommune forventer, at der vil være omkring 3.000 daglige bil-ture 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 skal placeres i udkanten af området.

MOBILITETSKNUDEPUNKT OG GOD CYKELPARKERING

Mobilitetsprincippernes konkrete tiltag gør det nemmere at tage cykel eller bus. Men der kan gøres mere for at ændre transportvanerne. Der- for udpeger kommunens strategi et mobilitetsknudepunkt ved parker-ingspladsen syd for Centralmagasinet. Her kobles busstoppestedet med parkeringspladser til delebiler og elbiler, så det er nemt at skifte trans-portmiddel. Der vil også være cykelparkering med vandpost og pumpe. Bæredygtig transport handler også om, at der er nok og attraktive park-eringspladser 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 forskel- lige 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. Der- for vil kommunen sikre, at der er parkeringspladser nok men ikke for mange. Sankt Hans' parkeringspladser skal ikke placeres ved den en- kelte bebyggelse og forbeholdes bebyggelsens beboere. I stedet deles alle områdets parkeringspladser. Det øger muligheden for dobbeludnyt- telse af parkeringspladserne. For at begrænse behovet for egen bil skal nogle af de centrale parkeringspladser reserveres til delebiler. En ve-

ludbygget 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.

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

STIPLANLÆGNING

Det eksisterende net af stier i Sankt Hans-området bevares og udbygges, og denne lokalplan sikrer, at der fortsat er offentlig gennemgang over Slottes indre gårdsplads.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

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

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde og de eksisterende bygninger er allerede tilsluttet fjernvarmenettet.

KLOAKERING

Lokalplanområdet skal separatkloakeres, så spildevand og overfladevand adskilles. I fremtiden skal alt spildevand adskilles fra regnvand. Spildevandet skal 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 lokalplansområdet forventes ledt til vådområdet udenfor lokalplanområdet. Vådområdet er placeret i den østlige del af Sankt Hans og det vådområde er afhængigt af regnvandstilførsel. Vådområdet vil få naturlig variation i vanddybden og naturligt overløb til Gedebækrenden.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

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

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Lokalplanområdet ligger på en borgvold, som stammer fra 1200-tallet. Borgvolden er udpeget som fortidsminde i henhold til museumsloven. Inden for fortidsminder må der ikke ske ændringer i tilstanden. Der gælder desuden et forbud mod bl.a. jordbehandling og beplantning i en afstand på 2 meter fra fortidsmindet. Borgvolden er også omfattet af en beskyttelseslinje 100 meter fra fortidsmindet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Inden for denne beskyttelseslinje må der ikke ske ændringer i tilstanden.

På Slot- og Kulturstyrelsens hjemmeside fremgår det, at hensigten bl.a. er at sikre fortidsminderne som landskabselementer og at fastholde indsyn og udkig.

I forbindelse med udmatrikuleringen af Slottet er nedenstående servitut deklareret på ejendommen;

"Der må på intet tidspunkt hverken nu eller i fremtiden etableres fysiske elementer, det være sig hæk, bevoksning, plantekasser, hegn eller andet, der markerer skellet mellem matr. 1gq og 1fØ".

"Voldstedet består af en firesidet banke, der i nord-sydlig retning måler ca. 120 m og i øst-vestlig 80-100 m. I vest og nord er der rester af tørre voldgrave. Den vestre voldgrav er ca. 55 m lang og 15-16,5 m bred, den nordre ca. 45 m lang og 10-15 m bred. Bankens topflade hæver sig indtil 7,7 m over bunden i den vestre grav. På sydsiden af banken er der rester af fremgravede fundamenter. På banken ligger Sct. Hans hospitals administrationsbygninger, og ved det nordvestlige og nordøstlige hjørne er der ført veje op til bygningerne. Den vestre voldgrav benyttes som

have, og bankens sydside anvendes på samme vis, idet der her er anlagt terrasser og cementtrapper. I øvrigt er voldstedet græsklædt med beplantning af buske og træer. Voldstedets form og udstrækning fremgår af vedlagte opmåling, hvorpå fredningsgrænsen er indtegnet.

Ovennævnte mindesmærke må ikke fjernes, udjævnnes, ændres eller på nogen måde beskadiges ved gravning, pløjning, beplantning, bebyggelse eller henlæggelse af jord, sten og affald eller på nogen anden måde forstyrres, idet dog bankens sydside og den vestre voldgrav må anvendes som have i samme omfang som hidtil."

Alle ændringer i den eksisterende tilstand inden for fortidsmindet forudsætter dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

BEVARINGSVÆRDIGE EJENDOMME

Slottet er udpeget som bevaringsværdigt i rammelokalplan 714, og lokalplan 725 bygger videre på de bevarende bestemmelser i rammelokalplan 714.

Denne lokalplan udpeger derudover den eksisterende sekundære bygning vest for vestfløjen som bevaringsværdig.



Fig.40. Kort fra tillæg nr. 12 til Spildevandsplan 2015-2021 som viser indeling af kloakoplande og placering af udløb på Sankt Hans

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

STØJ, STØV OG LUGT

Lokalplan 725 åbner mulighed for, at Slottet kan omdannes til støjfølsomme anvendelser - herunder boliger. Der findes ingen veje, jernbaner eller virksomheder i nærheden, som medfører støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Der findes heller ingen produktionsvirksomheder eller lignende i nærheden, som belaster området med lugt, støv eller anden luftforurening. Der er derfor ikke behov for at sikre afskærmningsforanstaltninger eller krav til bebyggelsens højde og placering i henhold til planlovens §§ 15a og 15b.

JORDFORURENING

Lige uden for lokalplanområdet, på et areal syd for Bistrup Allé mellem Slottet og Varmecentralen, er der kortlagt jordforurening på V2 Niveau. Det vil sige, at der er dokumentation for jordforurening på arealerne.

Sankt Hans Vest er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden i området forventes at være lettere forurenet på grund af længere tids forurening fra kilder såsom bilers udstødning og industriens emissioner. Områdeklassificeringen betyder, at bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan medføre krav til ejere og brugere. Kravene kan omfatte, at der skal sikres mod kontakt med den lettere forurenede jord, og at flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

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

I dag er der ikke kortlagt jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med en indledende forureningsundersøgelse for lokalplanområdet påvist væsentlig forurening med klorerede opløsningsmidler og kulbrinter. Imidlertid må det forventes at dele af arealet kortlægges som forurenet efter Jordforureningsloven. Dette betyder, at der ikke må foretages en ændring af arealanvendelse eller foretages bygge og anlægsarbejde før der er indhentet en §8 tilladelse efter Jordforureningsloven. Der kan komme begrænsninger for nedsivning af regnvand indenfor lokalplanområdet.

Vilkår i en §8 tilladelse vil stille de nødvendige krav til sikring af mennesker og miljø.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 725 ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.



Fig.41. Ovenfor ses kortlagt jordforurening på Sankt Hans. Markeret med rød er jordforurening V2 og markeret med blå er jordforurening V1.

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2022

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 8 - Hovedhus (skitse)

Kortbilag 9 - Østlænge (skitse)

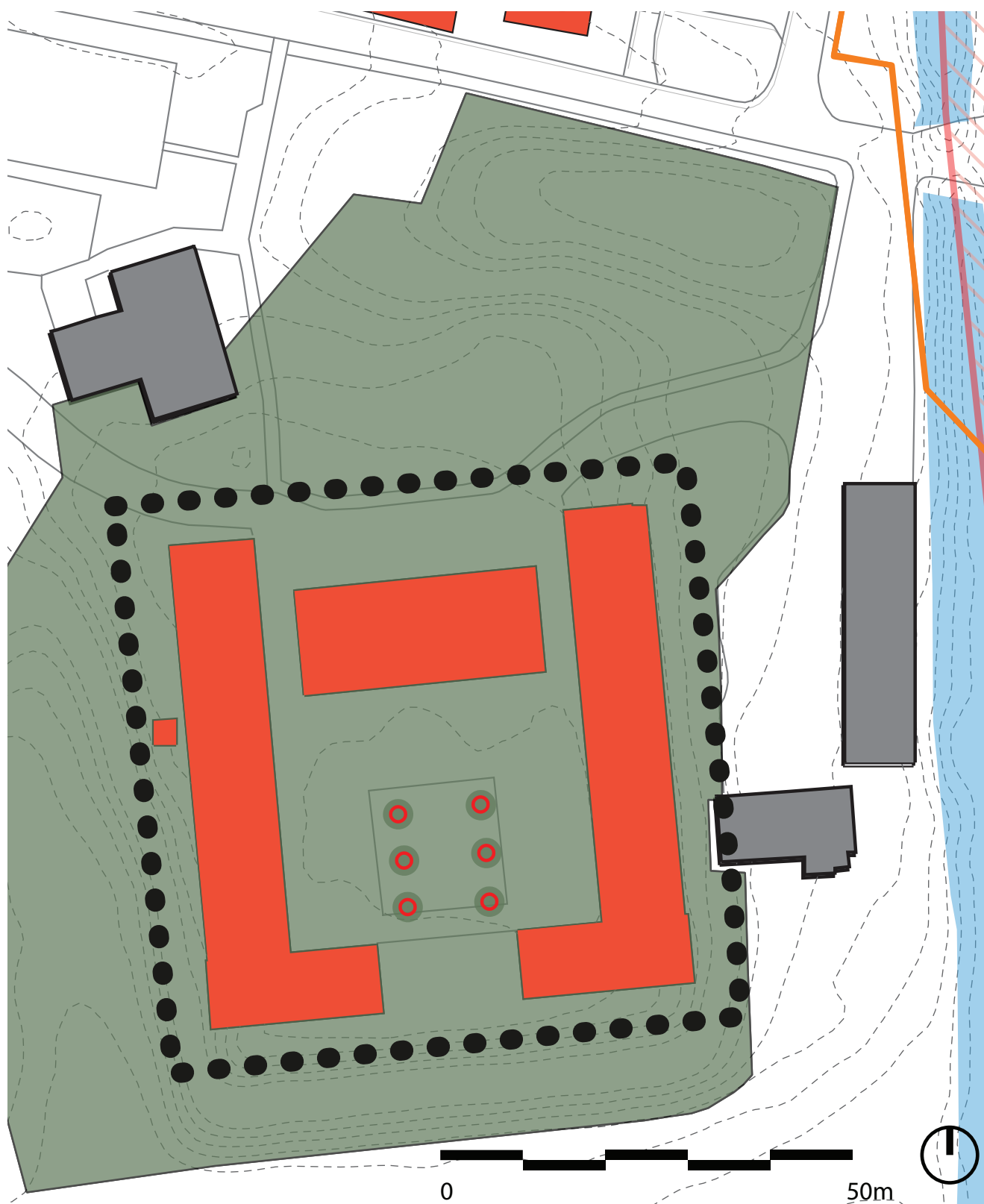
Kortbilag 10 - Vestlænge (skitse)



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2022

Signaturforklaring

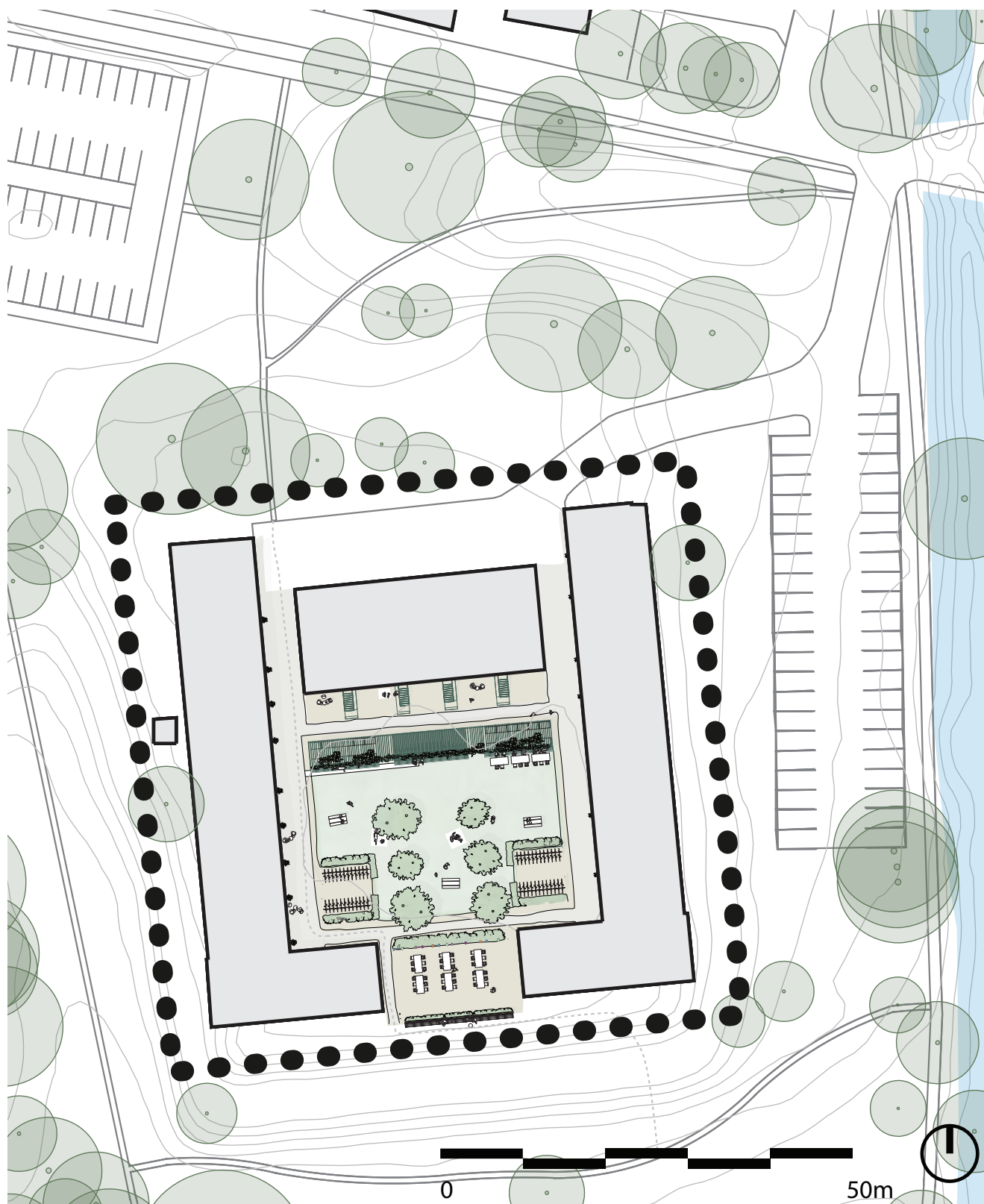
● ● ● Lokalplanafgrensning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

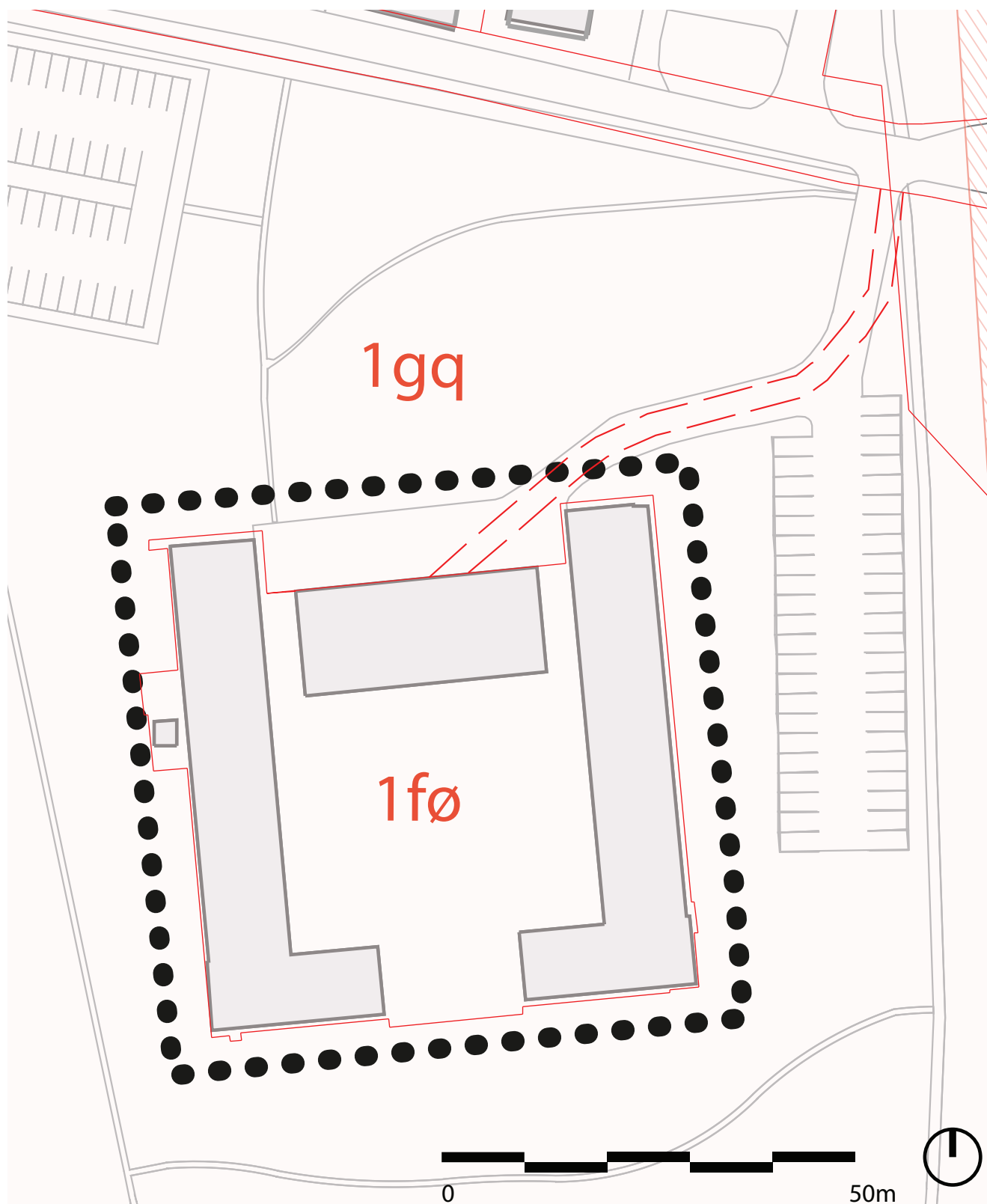
- ● ● Lokalplanafgræsning
- Bygning forventet nedrevet
- Veje, stier og parkering
- Højdekurver 0,5m
- Bevaringsværdig bygning
- Fortidsminde
- Bevaringsværdigt træ



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

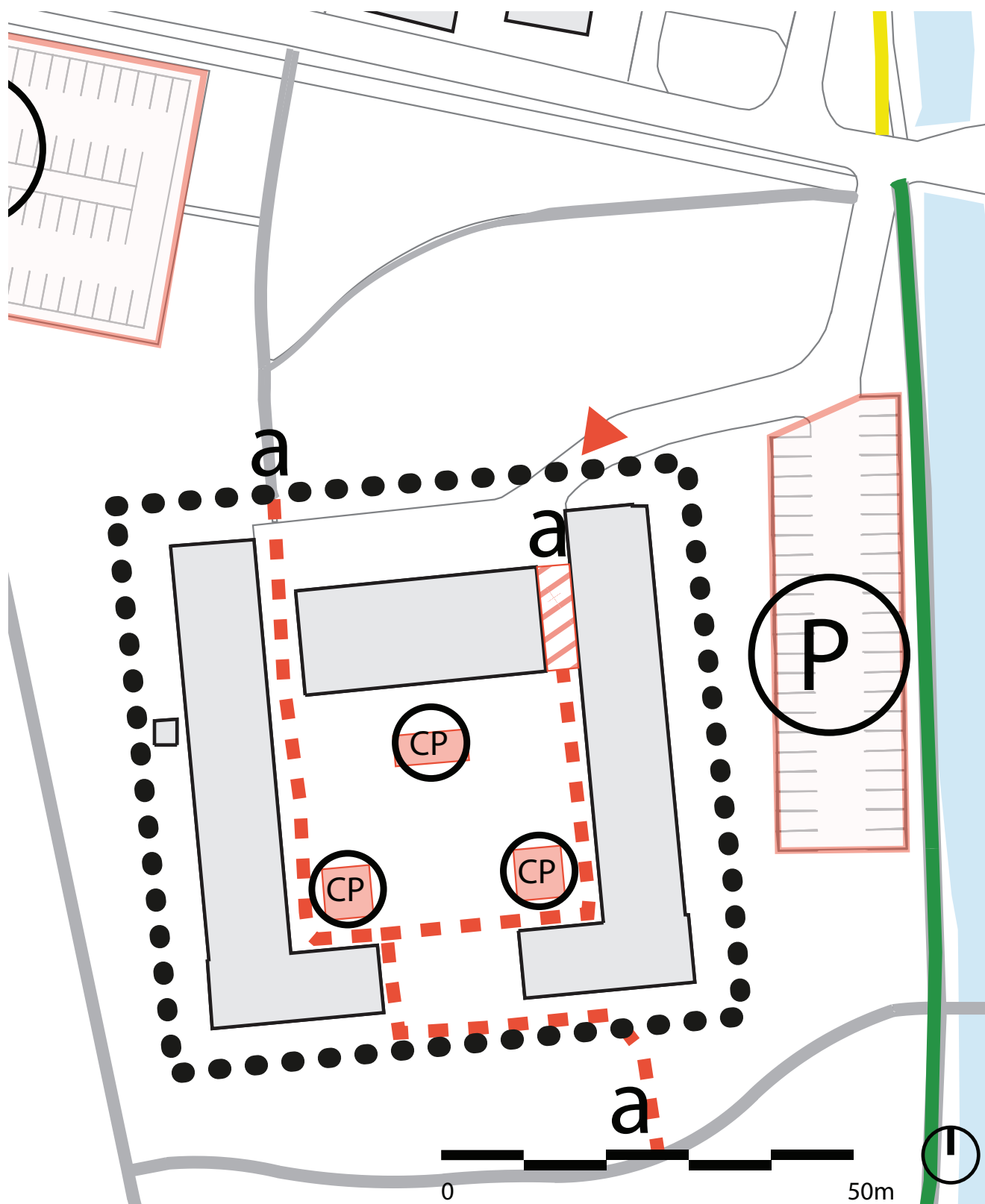
- ● ● Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------------|-----|----------------|
| ● ● ● | Lokalplanafræsning | 34d | Matrikelnummer |
| ■ | Bygning | --- | Udskilt vej |
| □ | Veje, stier og parkering | | Byzone |
| — | Matrikelskel | | |



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

• • • Lokalplanafgrænsning

■ Bygning

□ Veje

▲ Vejadgang

Ⓟ Bilparkering

— a — Sti Slottet (Offentlig tilgængelig)

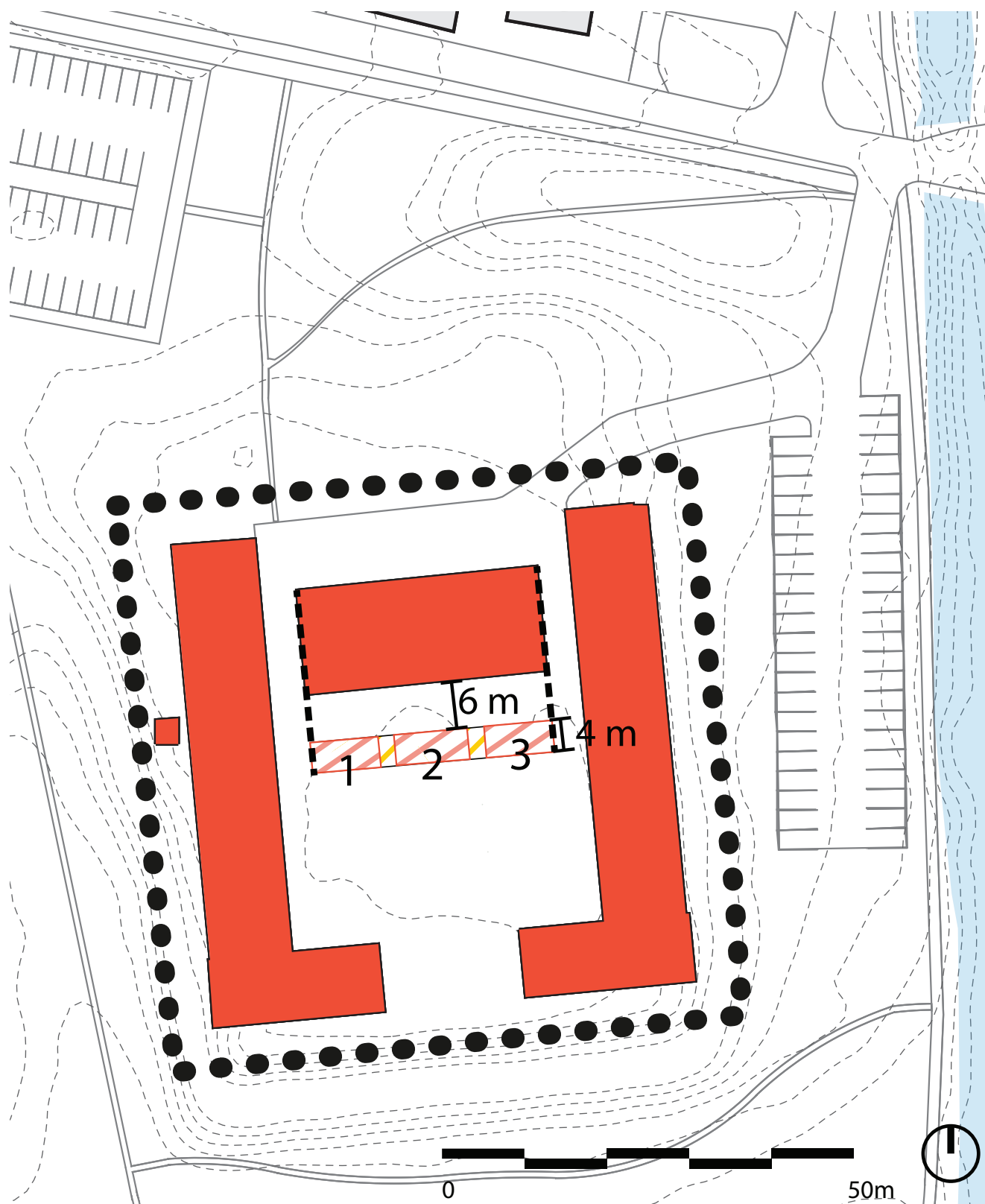
— Sankt Hans Sti (Sydlig)

— Sankt Hans Sti (Nordlig)

— Øvrige stier

Ⓢ Cykelparkering

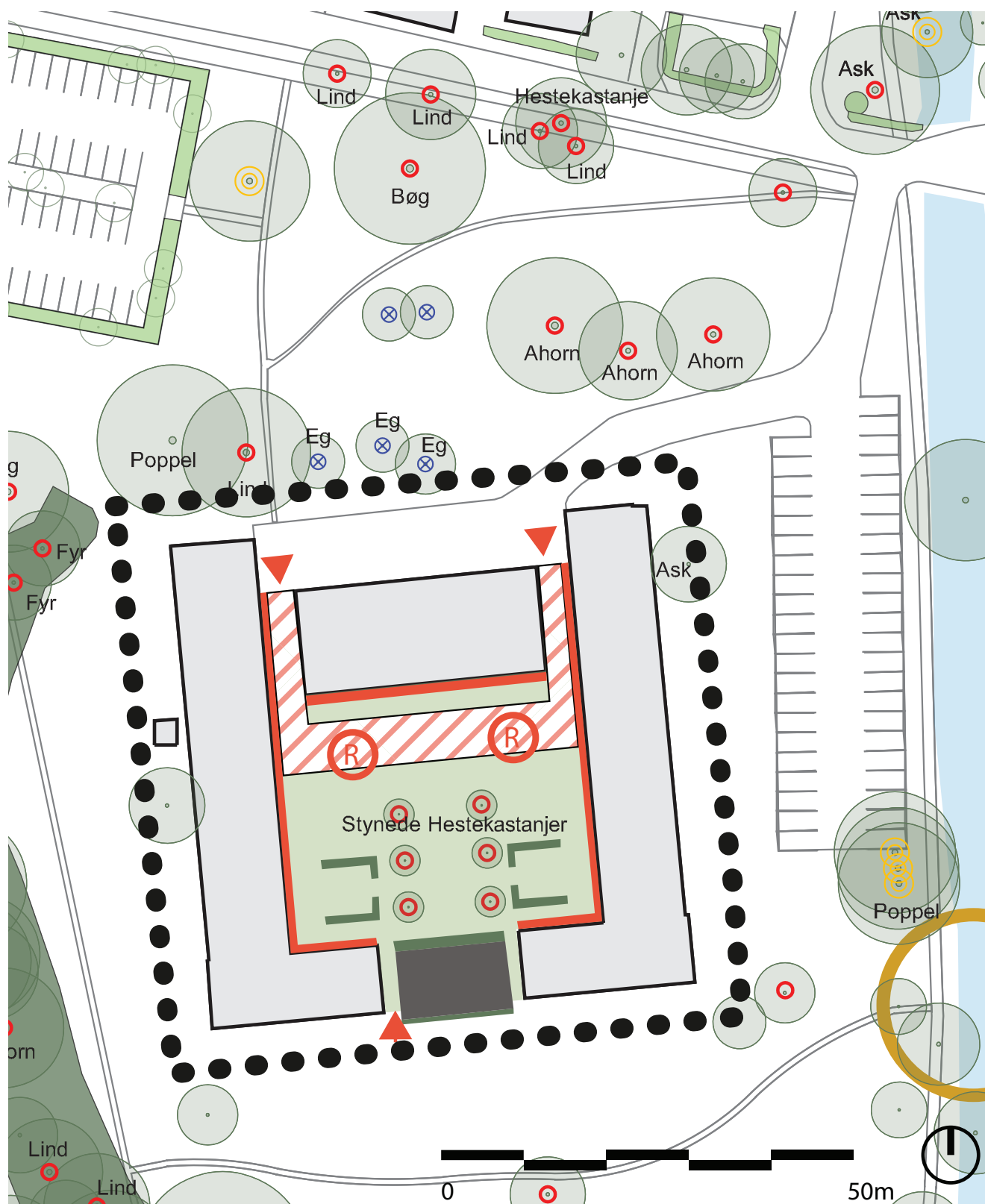
▨ Vendeplads



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bevaringsværdig bygning
- Veje, stier og parkering
- ▨ Byggefelt (sekundær bebyggelse)
- ▨ Byggefelt (pergola)
- 1m Afstandsmål
- Byggelinje



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgræsning	○ Bevaringsværdigt træ	Fast belægning
Bygning	— Hæk	Kantzone
Veje, stier og parkering	(R) Affaldsstation	Fælles terrasse
○ Eksisterende træer	Fælles opholdsareal	▲ Åbne passager

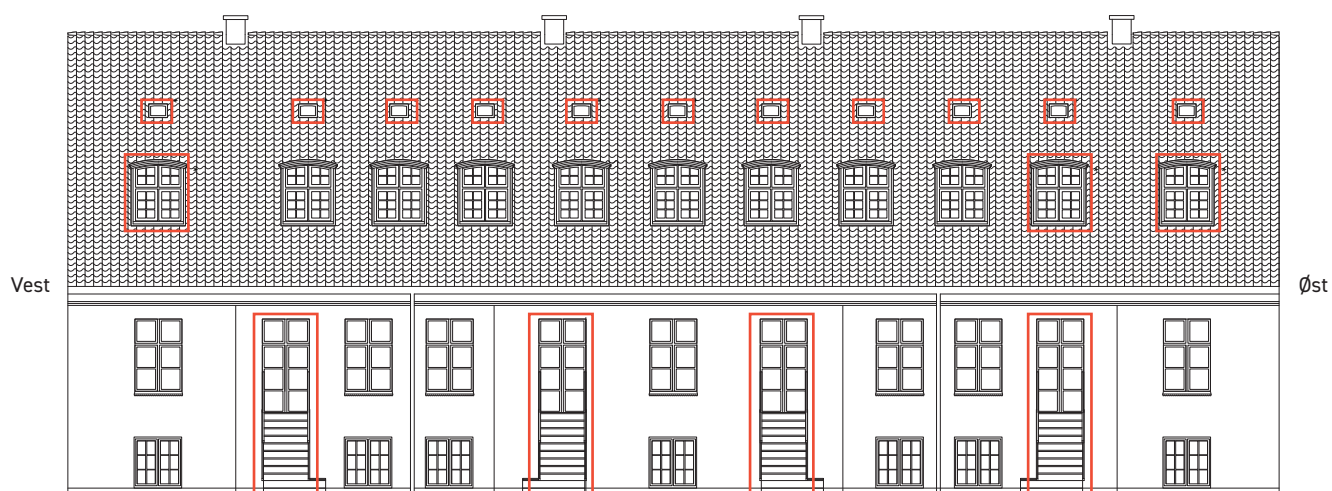


Fig.42. Hovedhusets sydfacade © Peter Kjær Arkitekter

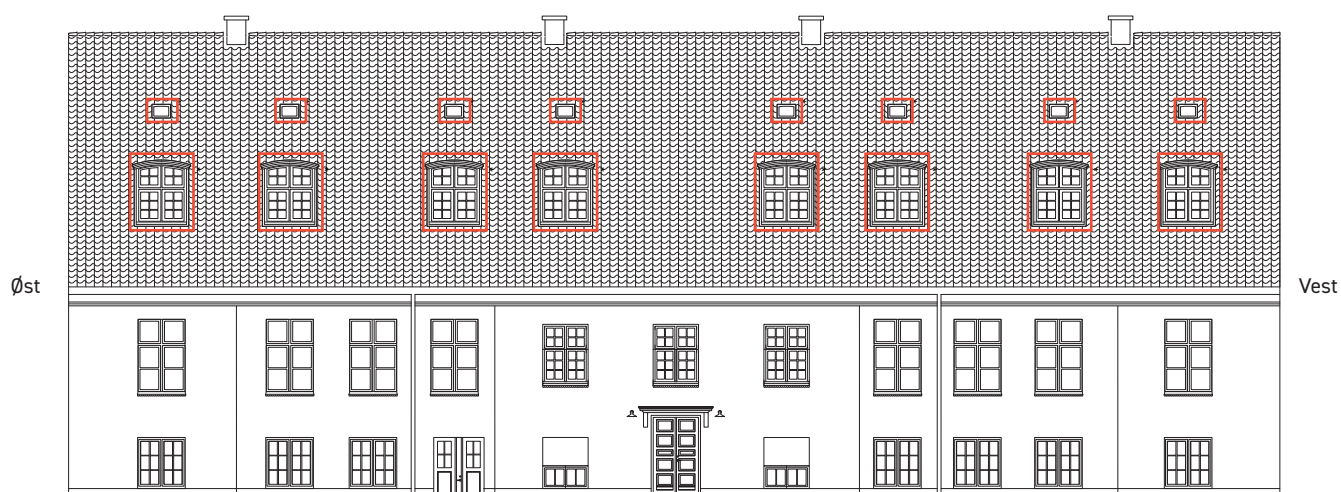


Fig.43. Hovedhusets nordfacade © Peter Kjær Arkitekter



Fig.44. Hovedhusets vestgavl © Peter Kjær Arkitekter

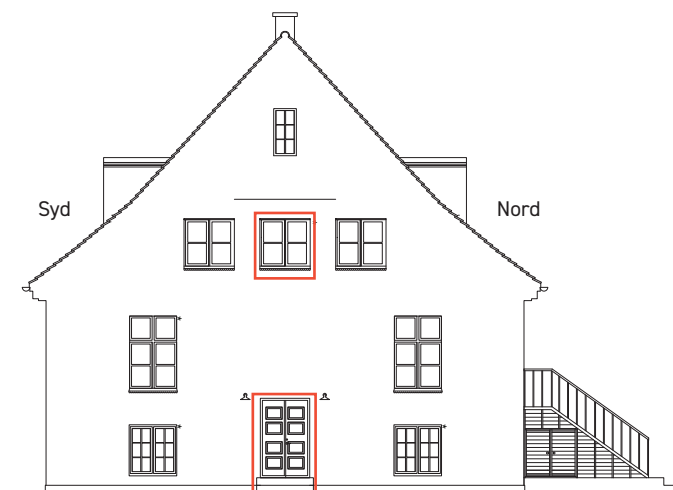


Fig.45. Hovedhusets østgavl © Peter Kjær Arkitekter

KORTBILAG 8 - HOVEDHUS (SKITSE)

Signaturforklaring

Ændringer fra eksisterende forhold

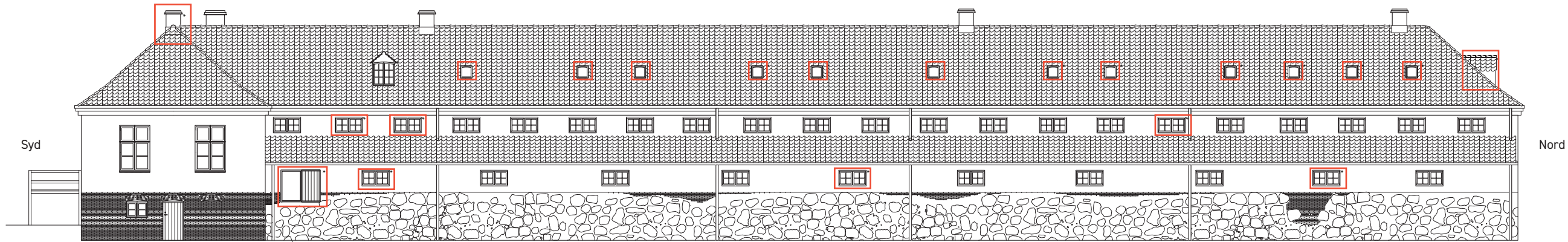


Fig.46. Østlængens østfacade © Peter Kjær Arkitekter

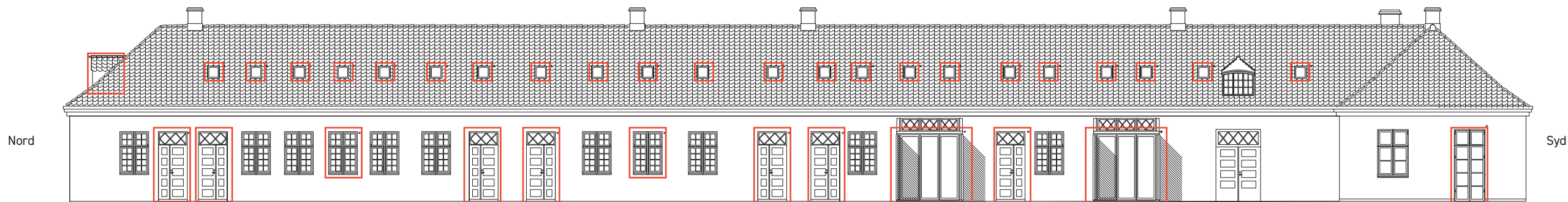


Fig.47. Østlængens vestfacade (mod gårdrum) © Peter Kjær Arkitekter

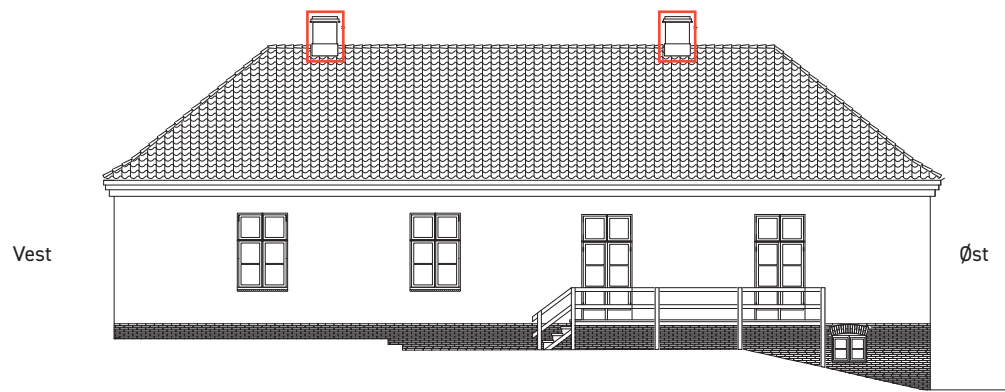


Fig.48. Østlængens sydfacade © Peter Kjær Arkitekter

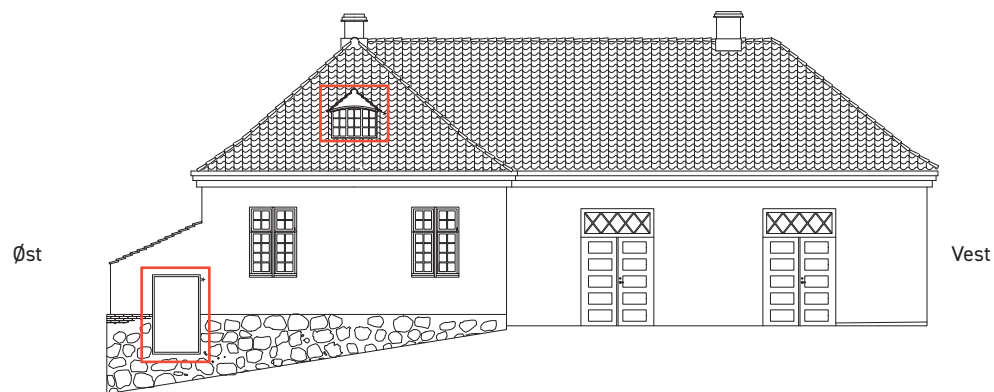


Fig.49. Østlængens nordfacade © Peter Kjær Arkitekter

KORTBILAG 9 - ØSTLÆNGEN (SKITSE)

Signaturforklaring

Ændringer fra eksisterende forhold

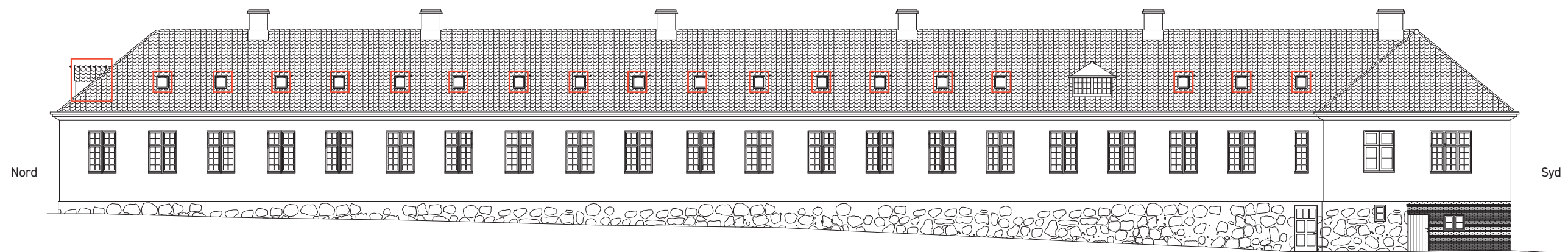


Fig.50. Vestlængens vestfacade © Peter Kjær Arkitekter

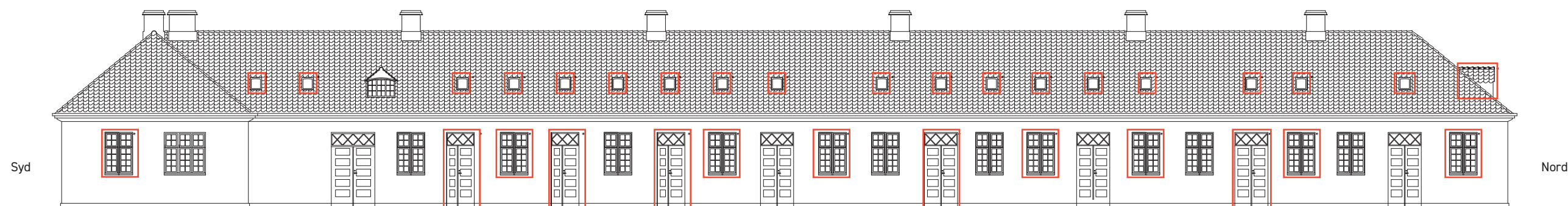


Fig.51. Vestlængens østfacade (mod gårdtrum) © Peter Kjær Arkitekter

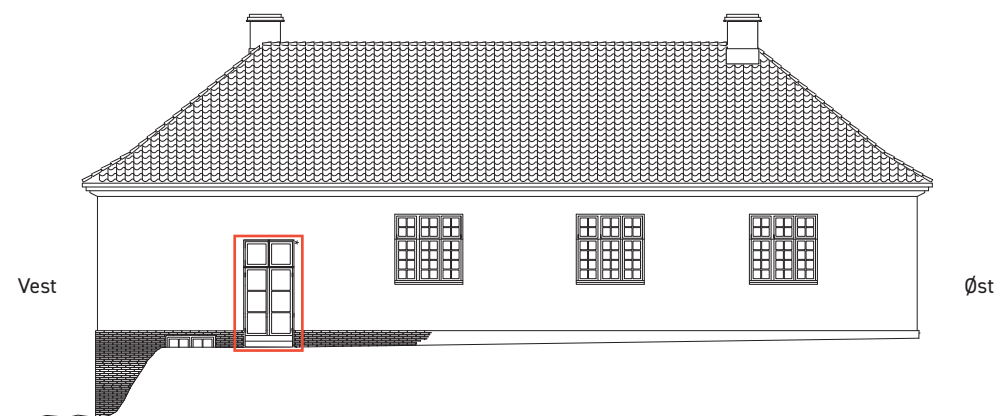


Fig.52. Vestlængens sydfacade © Peter Kjær Arkitekter

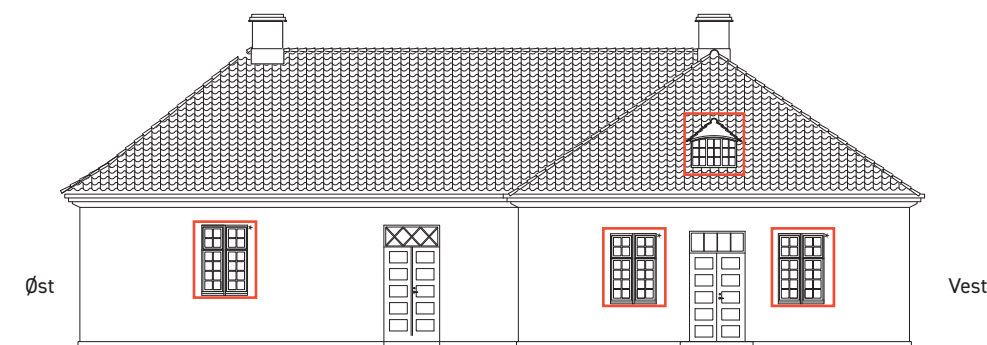
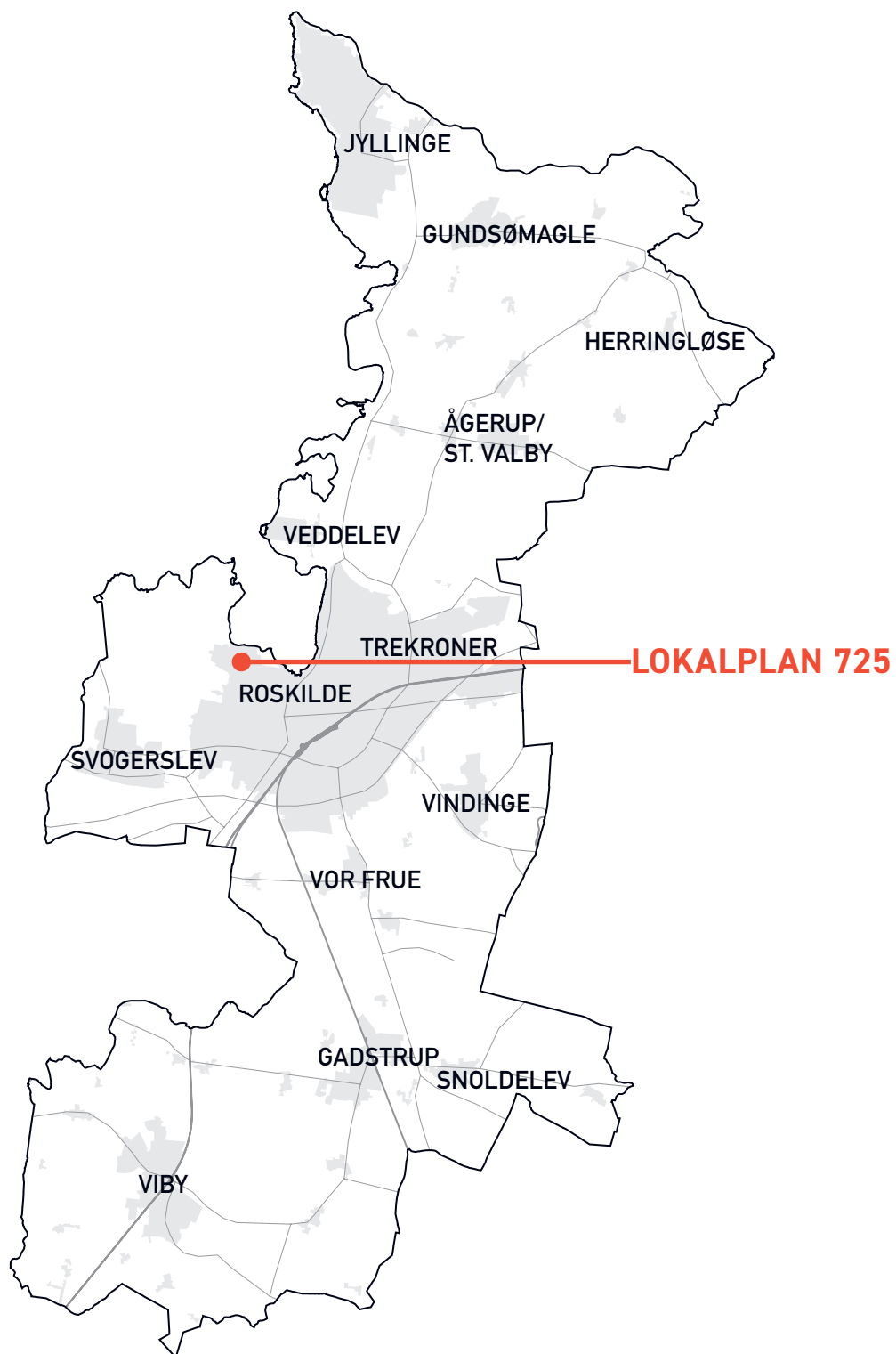


Fig.53. Vestlængens nordfacade © Peter Kjær Arkitekter

KORTBILAG 10 - VESTLÆNGEN (SKITSE)

Signaturforklaring

Ændringer fra eksisterende forhold



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk