

MINDRETALSUDTALELSE

I forbindelse med byrådets behandling af forslag til lokalplan 727 for Enghus og Parkhus på møde den 19. juni 2024, punkt 136 , blev følgende mindretalsudtalelse afgivet:

DET RADIKALE VENSTRE OG ENHEDSLISTEN

"Det Radikale Venstre og Enhedslisten kunne ikke tiltræde, da man, jf. fremsatte ændringsforslag på byrådsmødet, ønsker et tydeligere fokus på gang- og synsufordrede borgere og mulighed for at etablere ladestandere til el-cykler."

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

28. maj 2024

29. maj 2024

19. juni 2024

24. juni - 30. august 2024

27. august 2024

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Økonomiudvalget, 1. behandling

Byrådet, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

Økonomiudvalget, 2. behandling

Byrådet, endelig vedtagelse

INDHOLD

Mindretalsudtalelse.....	3
INDLEDNING	7
Generelt om lokalplaner	8
Introduktion til lokalplanen	11
BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE	19
§1 Formål.....	20
§2 Område og zonestatus.....	21
§3 Anvendelse.....	21
§4 Udstykning	22
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	23
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	28
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
§8 Ubebyggede arealer	40
§9 Forudsætning for ibrugtagning.....	48
§10 Lokalplanens retsvirkninger	50
§11 Vedtagelsespåtegning.....	50
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	53
Statslig planlægning	54
Kommuneplan 2019	56
Rammeområde.....	56
Gældende lokalplan og servitutter	58
Planlægning ift. nabokommuner.....	59
trafik- og mobilitetsplanlægning	59
Skoleplanlægning	61
Forsyningsplanlægning	61
Tilladelser fra andre myndigheder	62
Kulturhistorie	62
Miljømæssige forhold.....	62
KORTBILAG	65
Kortbilag 1 - Luftfoto 2023	67
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	68
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse).....	69
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	70
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold.....	71
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering.....	72
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	73
Kortbilag 8 - Terræn og regnvand.....	74
Bilag 10 - Snit i terræn Enghus og Parkhus	75
Bilag 11 - Tværsnit Enghus og Parkhus.....	76

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.



Fig.1. Luftfoto 2023, der viser Sankt Hans samlede bygnings- og parkanlæg.



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

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Sankt Hans 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 en ny bydel med en mangfoldig beboergruppe, erhverv og rekreative funktioner, der understøtter natur, selvforsyning og fællesskaber. Sankt Hans skal være Roskildes helende rekreative baghave. 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.

På baggrund af helhedsplanen er der i 2022 udarbejdet en rammelokalplan 714 for Sankt Hans. Rammelokalplanen fastlægger den overordnede struktur for Sankt Hans. Sammen med vedtagelsen af rammelokalplan 714, blev Strategi for mobilitet og parkering vedtaget.

Lokalplanen 727 for Enghus og Parkhus skal muliggøre opførelsen af nye bebyggelser til boliger, et renoveret og udvidet parklandskab og parkeringsanlæg.

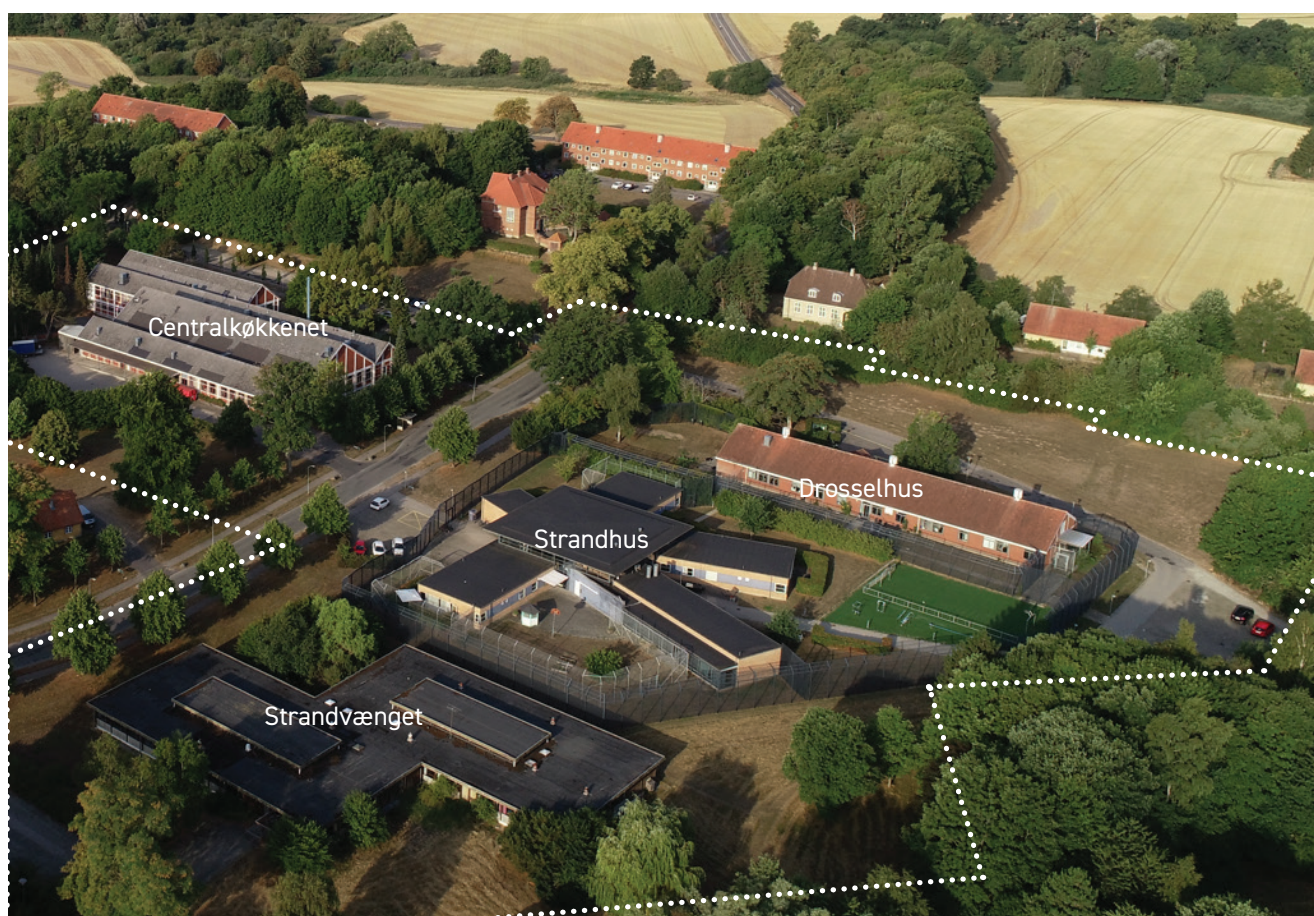


Fig.3. Her ses de fire eksisterende bygninger, som lokalplanen muliggør kan nedrives og erstattes af Enghus og Parkhus. © SDFE, Roskilde Kommune



Fig.4. Her ses billeder af den eksisterende bygning, Centralkøkkenet, som har fungeret som køkken for hele Sankt Hans samt kantine for medarbejdere.
© Roskilde Kommune



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

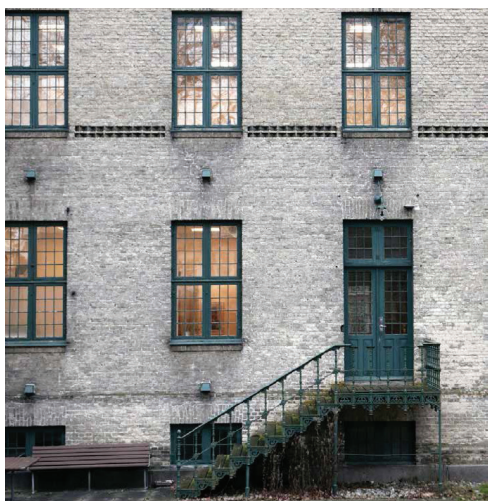


Fig.6. Vestfacaden på Østerhus med den karakteristiske gule teglfacade med vogngrønne døre, vinduer, friskluftsventiler og trappens rækværk.

SANKT HANS OMRÅDET OG LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Sankt Hans samlede bygningsanlæg

Sankt Hans-området er et samlet anlæg, selvom 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 Gedebækrenden med stor landskabelig og naturmæssig værdi.

I dag fremtræder Sankt Hans en smule slidt og tilgroet, hvor tilgroet skal forstås på flere måder. Området er groet til rent bogstaveligt, hvorved blandt andet kontakten med fjorden er kraftigt reduceret. Men Sankt Hans Vest er også groet til med utilpassede store og små bygninger, hvorved bygningsstrukturen og helheden er blevet devist udvisket.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ca. 3,7 ha. og er idag bebygget med fire bygninger, som har fungeret som en del af Sankt Hans Psykiatriske Hospital. Centralkøkkenet mod syd fra 1963 har fungeret som køkken og kantine og der er også indrettet en gymnastiksal. Drosselhus fra 1957, strandhus fra 1997 og Strandvænget fra 1975 har fungeret som forskellige afsnit af hospitalet.

Det gælder, at de udvidelser af Sankt Hans bygningsanlæg, som er opført efter 1960, har fraveget princippet om, at bygningerne skulle indpasses i det eksisterende anlæg. Det nyere byggeri har ikke en kvalitet, der matcher de tidligere byggerier. Bygningerne er nedslidte og har ikke en høj bevaringsværdi og de meget svære at omdanne til boligformål. På den baggrund er det vurderet at de med fordel kan erstattes af byggeri med en høj kvalitet, lang levetid der er bedre indpasset i anlægget.

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Nye bebyggelser

Der skal etableres to nye bebyggelser, som kaldes henholdsvis Eng-
hus og Parkhus efter deres placering i landskabet. Bygningerne er
placeret præcist i landskabet, således at de udnytter og forstærker
de eksisterende landskabelige forhold. Bygningerne er orienteret
efter Kurhus grid, ligesom de fleste øvrige bygninger i det samlede
anlæg på Sankt Hans. Bebyggelsen skal fremstå som parkbebyg-
gelse, det vil sige som fritliggende bygninger i det grønne. Terrænet
omkring bygningerne er nøje tilpasset, således at de fremstår inte-
greret i landskabet og fremstår naturligt indbygget.

De to nye bygninger skal opføres med en arkitektonisk karakter, som
er tilpasset det samlede anlæg. Bygningene skal udføres efter nuti-
dige byggemetoder, men skal have en arkitektonisk sammenhæng
til det ældre byggeri - således at der er en rød tråd fra Bindsbølls
Kurhus til de nye bolig bebyggelser. Nye bygninger skal således i
form og materialer indskrives sig i det samlede anlæg og opføres med
høj arkitektonisk kvalitet.

I den fremtidige omdannelse af Sankt Hans til et blandet byområde
er det visionen, at der skal genetableres en samlet havestruktur med

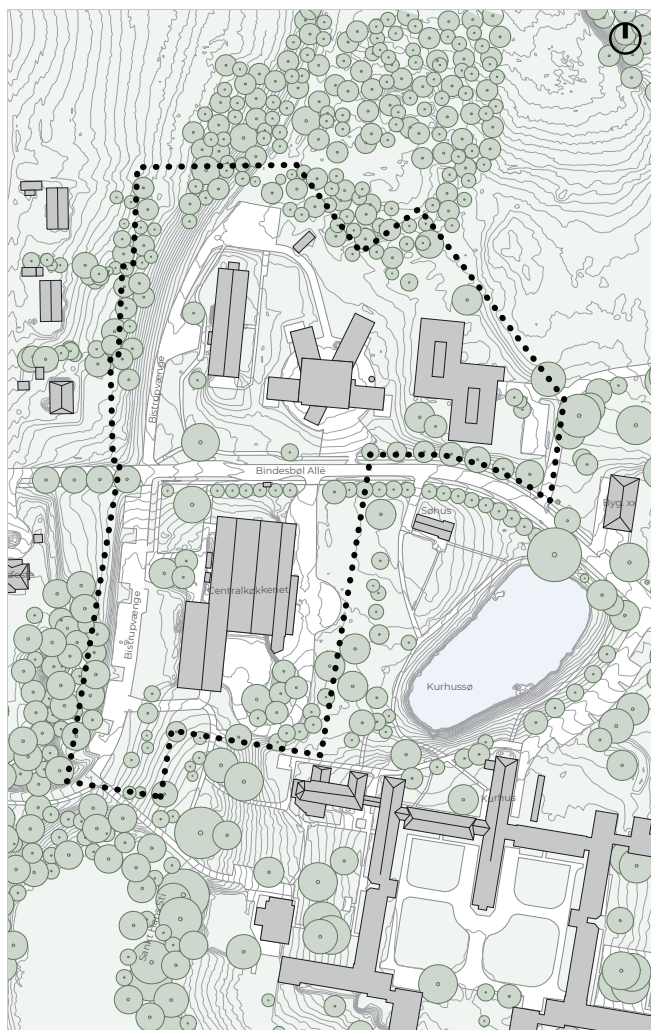


Fig.7. Kortbilag 2 (udsnit) - Eksisterende forhold.
© SDFE, Roskilde Kommune

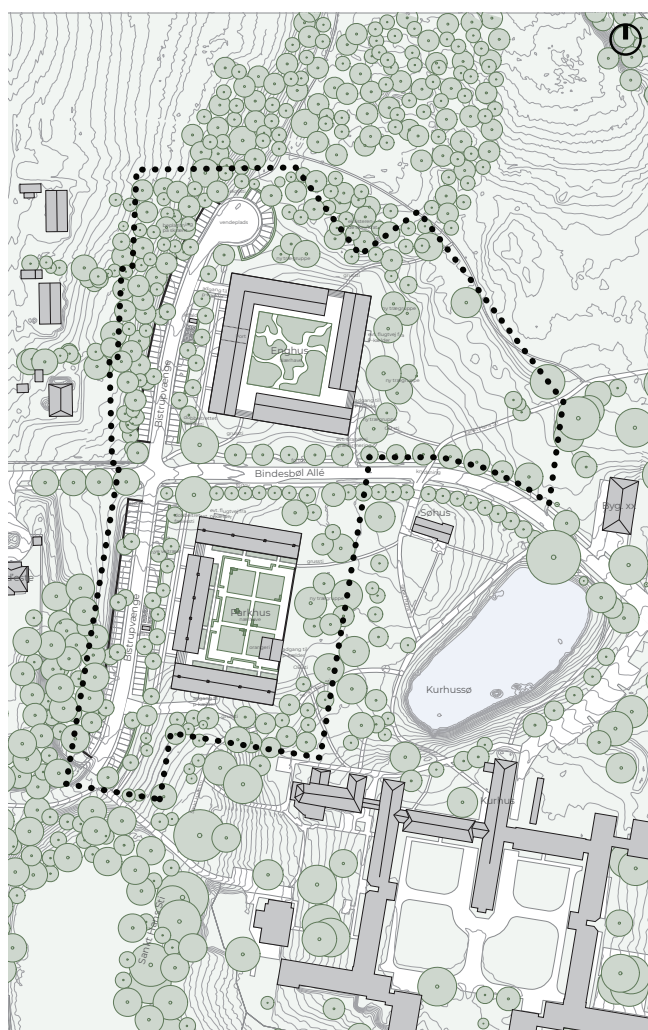


Fig.8. Kortbilag 3 (udsnit) - Fremtidige forhold skitse
© SDFE, Roskilde Kommune

reference til den oprindelige parkplan. Den samlede parkstruktur skal bestå af nærhaver, dyrkningshaver, frugtlunde og kulturarvshaver samlet i et herregårdsparklandskab. Både Enghus og Parkhus er orienteret omkring en nærhave, som er fælles udendørs opholdsarealer til Sankt Hans kommende beboere. Haverne skal indrettes til leg, ophold, blomster og urtebede, grillpladser og lignende. Belægning, beplantning og inventar i haverne skal udføres i en høj kvalitet, der understøtter byggeriet. Nærhaverne skal afgrænses på en måde, så parkens åbne, tilgængelige og offentlige karakter bevares.

Renoveret parklandskab

I forbindelse med byggeri af Enghus og Parkhus skal det omkringliggende parklandskab renoveres. Der skal ske en større terrænregulering omkring Enghus og en mindre tilpasning af terrænet omkring Parkhus. Det er væsentligt, at denne terrænregulering bliver foretaget for at skabe gode overgange mellem bebyggelse og park. Omkring Enghus og øst for på engen skal der terrænreguleres med 0,5 meter og op til 1,25 meter for at skabe et plateau rundt om de nye bygninger og skabe en glidende overgang fra fjordlandskab til ny bebyggelse. Nedrivning af eksisterende bebyggelse og renovering af parken skal være med til at genskabe kontakten til fjorden. Terrænreguleringen skal skabe overgange til bygninger og veje, som fremstår bløde og naturlige, og spor fra tidligere bygningsanlæg skal slettes, således at parken fremstår sammenhængende. Omkring Parkhus fyldes mindre "huller" op omkring bebyggelsen, der jævnes ud langs Bistrup Vænge og ved bygningens sydøstlige hjørne føres terrænet fra parken rundt om bygningen, således at bygningen indpasses i skrænten.

En del af parkrenoveringen er også, at der skal ryddes op i eksisterende vej og stianlæg, og der skal etableres nye vejeadgange til det nye byggeri, ligesom der skal etableres nye stier, der kobler sig til det øvrige stinet i Sankt Hans parken.

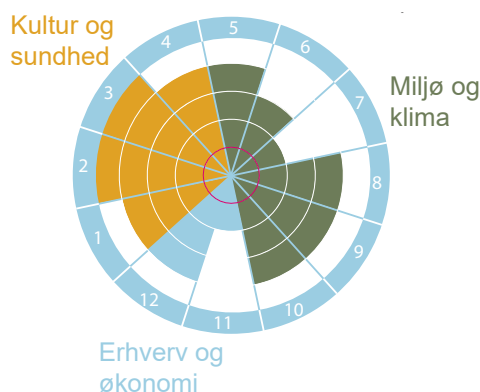
Herudover skal der ryddes beplantning stedvis og plantes nye parktræer, der i højere grad understøtter parkens rumlighed og karakter.

Parkeringsanlæg

Et af hovedprincipperne i mobilitetsplan for Sankt Hans, at alle p-pladser i hele Sankt Hans området er fælles for alle bebyggelsers beboere og andre brugere af området. Alle parkeringspladser deles for at øge 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.

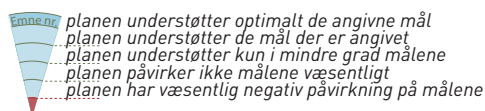
For at fastholde Sankt Hans grønne parklandskab skal omkring 1/3 af hele Sankt Hans bydels, samlede antal parkeringspladser skal placeres i parkeringskældre under Enghus og Parkhus.

Samtidig bliver en stor andel terrænparkeringspladser placeret på hver side af Bistrup Vænge, derved er der mange parkeringspladser samlet omkring Enghus og Parkhus. Parkeringspladserne skal dække et samlet parkeringsbehov på Sankt Hans og ikke alene de parkeringspladser, det nye boligbyggeri udløser.



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 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

Fig.9. Bæredygtighedsprofil © Roskilde Kommune

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil af lokalplan 727, som redegør for, i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Vurderingen er udført med udgangspunkt i lokalplanen men lokalplanområdet for rammelokalplan 714 indgår også i vurderingen, da Sankt Hans er planlagt som sokkeludstyknings med parken som grønt areal. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at planen især understøtter "Byens rum og bygninger" og "Grønne og blå byrum".

Lokalplanen fastlægger præcise bestemmelser for udformningen af både bygninger og nærhaver, som skal sikre at de opføres i høj kvalitet, og derved sikrer en lang levetid for byggeriet. Derudover sikre rammelokalplan 714 for Sankt Hans, at parken udlægges til offentlig tilgængelig park, til området beboere og resten af roskilde borgere. Dette er med til at sikre, bevaring af eksisterende træer og beplantning samt mulighed for etablering af nye nærhaver, for de kommende beboere.

Profilen viser også, at lokalplanen kun i ringe grad understøtter "Erhverv og Service" og "Ressourceforbrug".

Sankt Hans skal udvikles til en levende byliv og derfor udlægger rammelokalplan 714 erhverv og services til Kurhus og Centralmagasinet. Derfor vurderer forvaltningen, at "Erhverv og Service" er af mindre betydning for netop dette projekt.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, har det været undersøgt, om det er muligt, i stedet for nedrivning, at omdanne Central-køkkenet til boliger med parkeringskælder under. Dette har været gjort, for at sikre at Roskilde Kommune er med til at understøtte reduktion af klimapåvirkning ved byggeri, som beskrevet i Klimaplan 2024. Dette har dog ikke vist sig muligt, på grund af udformningen af de eksisterende bærende konstruktioner. Ved en ombygning til bolig, ville store dele af den eksisterende bygning skulle erstattes helt eller delvist. I forbindelse med salget, anbefales det, at der foretages en materialekortlægning af de eksisterende bygninger der skal nedrives, så ressourcerne kan delvist genanvendes eller genbruges i nye former.

I projektet er der arbejdet med at opnå jordbalance indefor de to delområder, ved at give mulighed for at jorden som graves op fra de nye parkeringskældre, kan indpasse i det omgivende landskab. Muligheden for at jorden kan anvendes i nærområdet, er med til at mindske projektets samlede klima påvirkning.

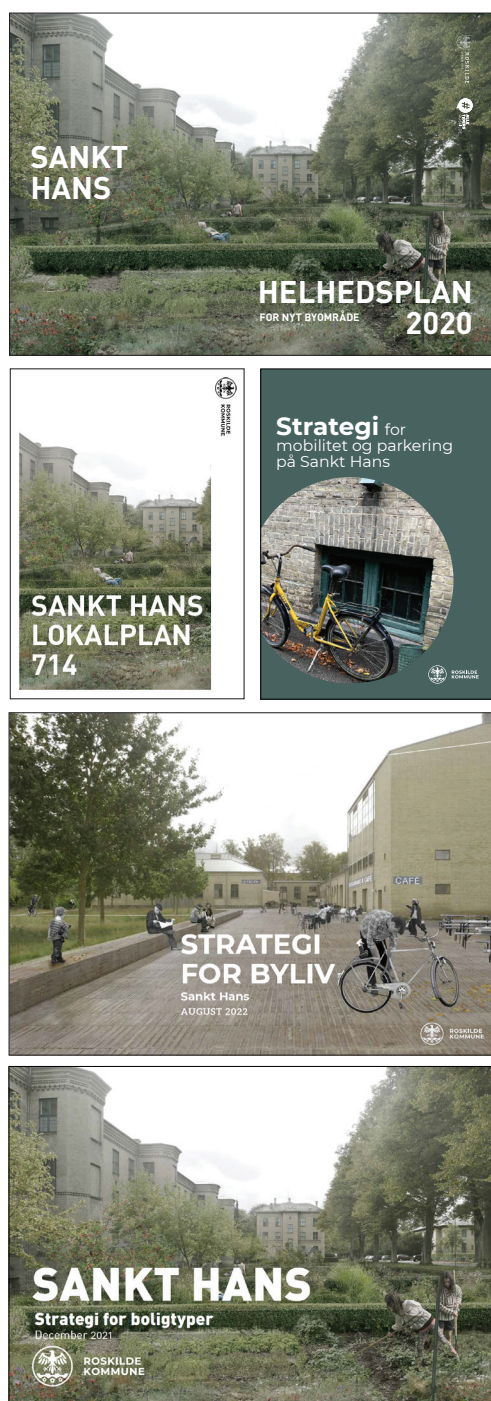


Fig.10. Øverst: Helhedsplan 2020 for Sankt Hans som blev vedtaget af Byrådet i januar 2021. Nedenfor th.: Rammelokalplan 714 for Sankt Hans vedtaget august 2022. Tv.: Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. Nederst: Strategi for Byliv vedtaget i august 2022 og Strategi for boligtyper vedtaget december 2021. © Roskilde Kommune

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 vedtagelse 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. Parkering i kælder giver mulighed for at koncentrere et større antal p-pladser på lidt plads og derved friholde parken for parkering. Det er derfor i Kommunes interesse, at parkeringskælderene under Enghus og Parkhus ikke kun er forbeholdt beboerne i bygningerne, men også bidrager til den samlede p-løsning for hele området.

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 er udmøntet i "Sankt Hans – Strategi for boligtyper" som er vedtaget af Byrådet i januar 2022. Her fastlægges fordelingen af boligkvadraterne mellem almene boliger, bofællesskab og privat boligudvikling. I denne startegi udpeges Enghus og Parkhus til private boliger.

Et attraktivt byområde kommer ikke af smukke omgivelser alene. Det er i og mellem bygningerne, at livet leves, de historiske lag opleves og mangfoldigheden eksisterer. Strategien 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 kom-

mercielle 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.

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 Forudsætning for ibrugtagning

§10 Lokalplanens retsvirkninger

§11 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,

- 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:
 - udlægge delområderne F1 og F2 til ny boligbebyggelse
 - sikre variation i boligtyper og størrelser
 - fastlægge placeringen af parkeringsarealer på terræn og parkeringskældre
- 1.2 at sikre, at de to nye bebyggelser, Enghus og Parkhus, indordner sig de arkitektoniske principper og de landskabelige forhold i det samlede historiske bygningsanlæg på Sankt Hans ved at:
 - fastsætte krav til bygningsvolumernes udformning og placering
 - fastsætte bestemmelser for materialitet af facader og belægninger i høj kvalitet og detaljeringsgrad
 - muliggøre terrænbearbejdning, så de to nye bebyggelser indpasses i parklandskabet
- 1.3 at sikre, at parklandskabet styrkes og genskabes med udgangspunkt i landskabets historie og fremtidens rekreative behov ved at:
 - sikre adgang til de to nye nærhaver via et offentligt tilgængeligt sammenhængende stisystem
 - bevare og forny den oprindelige beplantning
 - genoprette og styrke overgangen mellem park og bebyggelse
 - sikre etablering af frodige nærhaver i samme høje kvalitet som nyt byggeri
 - sikre sammenhængen med Roskilde Fjord med et lysåbent naturlandskab

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er, at Sankt Hans omdannes fra psykiatrisk hospital til et mangfoldigt og attraktivt byområde, jf. Helhedsplan 2020 for Sankt Hans.

For at sikre dette, muliggør lokalplanen opførelsen af to nye bebyggelser, Enghus og Parkhus. De to nye bygninger skal opføres med boliger i forskellige størrelser og typologier, for at sikre en mangfoldig beboersammensætning på Sankt Hans. Under de nye bebyggelser skal der opføres parkeringskældre, som skal indgå som en del

af den samlede parkeringsstrategi for Sankt Hans jf. Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. Lokalplanen udlægger ligeledes parkering på terræn langs Bistrupvænge.

Enghus og Parkhus skal opføres i samme kvalitet både i forhold til materialitet og detaljering, som de eksisterende bevaringsværdige bygninger på Sankt Hans. Dette gælder både for udformning og detaljering af facader, tage og åbninger såvel som belægninger.

De to nye bebyggelser, skal indpasse sig i parklandskabet, og der skal etableres to nærhaver i form af indre gårdrum, som begge skal være offentlige tilgængelige. De nye nærhaver skal udføres i samme høje kvalitet som bygningerne, og fremstå frodige og grønne.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at både bygning og landskabsrum skal fremstå som noget særligt, og at der ikke bliver opført standard byggeri eller gårdrum.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter følgende matrikelnumre: 1gf, 1ge, 7000q samt dele af 1fr, 1gr, 1a, 1gi samt 7000p og 7000o af af Bistrup Hovedgård, Roskilde Jorder. samt alle parceller, der efter den 11.03.2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder F1, F2, B1 og B2, som vist på kortbilag 4.

§3 ANVENDELSE

DELOMRÅDE F1 OG F2

- 3.1 Delområde F1 og F2 må kun anvendes til helårsboligformål i form af etageboliger, duplex-boliger og rækkehuse. Delområdet må også anvendes til fællesfaciliteter, nærhaver og parkeringskælder.

DELOMRÅDE B1 OG B2

- 3.2 Delområde B1 og B2 må kun anvendes til større rekreativt område, nærrekreativt område, legepladser, regnvands- og klimasikringsanlæg samt parkeringsanlæg. Der må etableres veje, stier og opholdsarealer inden for delområdet. Der må etableres tekniske anlæg i form af f.eks. pumpestationer.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Boligerne i delområde F1 og F2 kan opføres som lejlighed i et plan, duplex i to plan og rækkehus i tre plan med egen indgang.

Delområderne B1 og B2 udlægges til park og vejanlæg, med mulighed for at etablering cykelparkering samt affaldsøer langs Bistrupvænge.

§4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 retningsgivende udstykningsplan.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

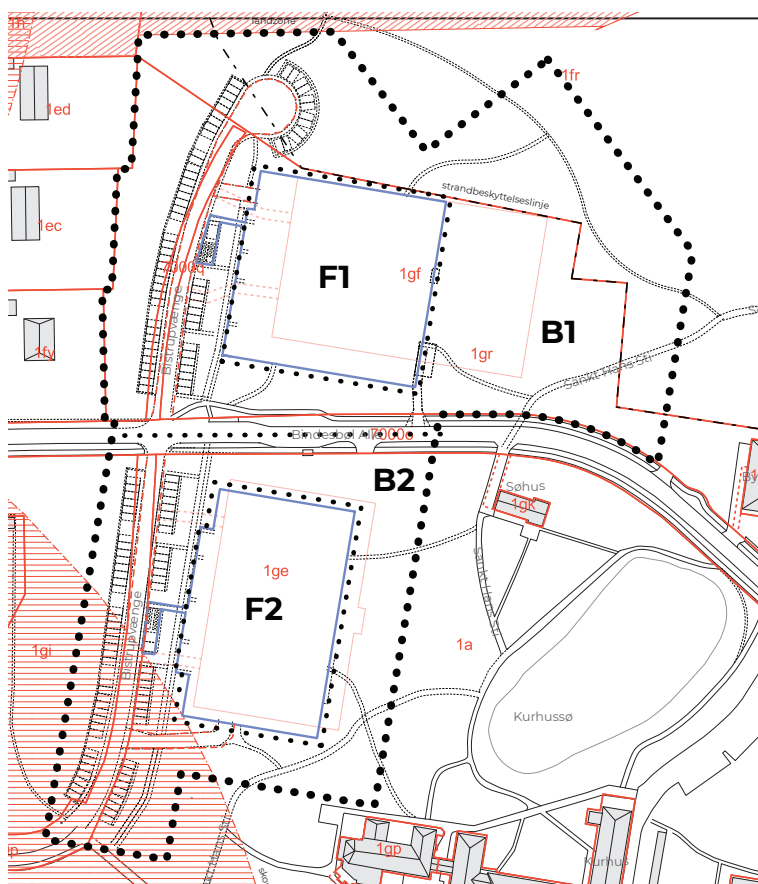
Ny bebyggelse skal udstykkes som sokkeludstyknings. Dog kan der medtages en bræmme af brosten rundt om bygningen, en mindre kantzone langs facader mod Bistrupvænge, samt en affaldsø mod Bistrupvænge. Udstykningen skal tilpasses et konkret projekt. Se princip fig. 14.

Udstykningen af Bistrupvænge skal tilpasses et nyt vejprojekt.

Fig.11. Kortbilag 4 (udsnit)
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- ● ● Delområdeafgrænsning
- B** Delområde
- Matrikelstel
- 34d Matrikelnummer
- Udskilt vej
- Landzone
- Strandbeskyttelseslinje
- Skovbyggelinje
- Udstykningsprincip
- Udstykningsprincip vej



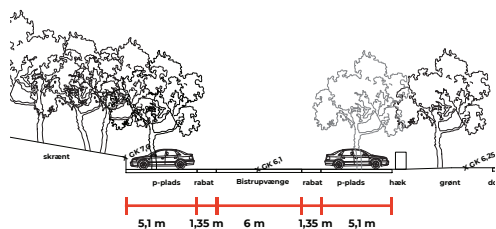


Fig.12. Princip for udformning af Bistrupvænge
© Roskilde Kommune

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bistrupvænge.

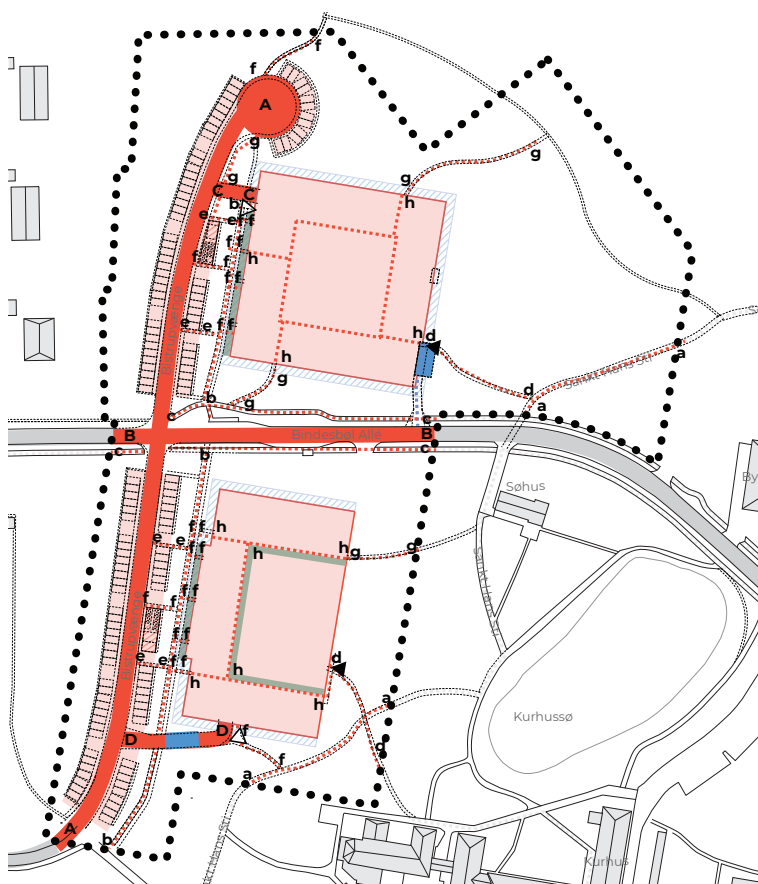
Vejudlæg

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Bistrupvænge, strækning A-A, skal udlægges i en bredde på min. 19 meter og anlægges med en kørebane på 6 meter i asfalt, en rabat på 1,35 meter i hver side og vinkelparkering i hver side. Se fig. 12. Der skal etableres en vendeplads, hvor vejen ender mod nord.
- 5.4 Bindsbøls Allé, strækning B-B, skal udlægges i en bredde på min. 14 meter. Vejen skal anlægges med kørebane, grøn rabat i hver side og fortove i hver side.
- 5.5 Indkørsel til parkeringskælder, strækning C-C, udlægges med en bredde på min. 6 meter. Vejens skal gives en bredde på 5 meter og anlægges i asfalt med en kant af brosten i nordisk granit på hver side.

Fig.13. Kortbilag 5 (udsnit)
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Planskitse
- A-A Veje
- B-B Stier
- Bilparkering terræn
- Bilparkering p-kælder
- Cykelparkering terræn
- ▷ Adgang til p-kælder for cykler
- ▶ Adgang til p-kælder for gående
- Affaldsstation
- Brandbilzone
- Brandredningszone
- Brandvej



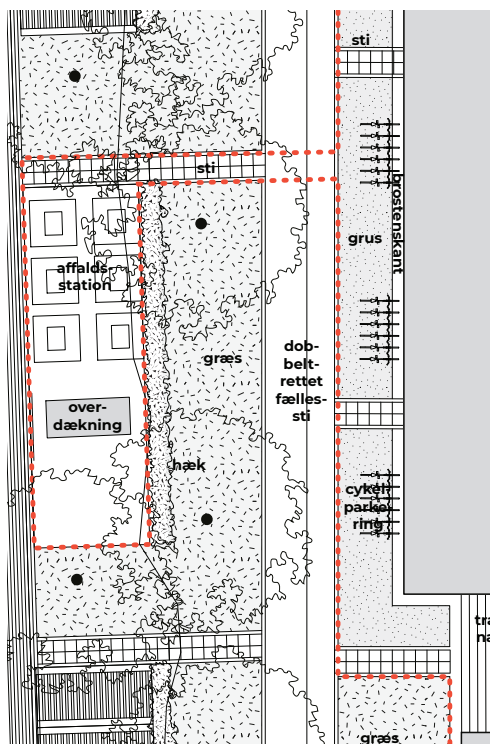


Fig.14. Udsnit som viser princip for udstykning hvor affaldsøer og cykelparkering på terræn er indenfor udstykningen. Samtidig ses princip for dobbeltrettet fællessti b-b, samt adgangsstierne e-e og ff. © Roskilde Kommune

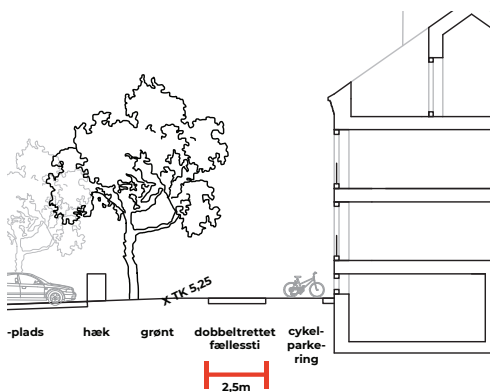


Fig.15. Principsnit for areal ved Bistrupvænge med dobbeltrettet fællessti b-b. © Roskilde Kommune

5.6 Indkørsel til parkeringskælder strækning D-D udlægges med en bredde på min. 7 meter. Vejens skal gives en bredde på 5 meter og anlægges i asfalt med en kant af en række brosten i nordisk granit på hver side.

5.7 Eksisterende vejadgang og asfaltbelægning til eksisterende bebyggelse inden for delområde F1 og F2 fra Bistrup Allé skal nedlægges.

Brandredning

5.8 Der skal sikres areal til brandredning med en placering, i princippet som vist på kortbilag 5.

5.9 Brandredningsarealer og veje der alene skal benyttes i tilfælde af brand, skal anlægges i græsarmoring i brosten i nordisk granit.

Renovation

5.10 Inden for vejudlæg A-A skal placeres to affaldsstationer for hhv. Enghus og Parkhus jf. §8.45-8.49 og afhentning skal for begge stationer ske fra Bistrupvænge.

STIER

5.11 Der udlægges areal til offentligt tilgængelige stier med en placering i princippet som vist på kortbilag 5.

Sankt Hans Sti

5.12 Sti a-a, Sankt Hans sti skal anlægges med en bredde på 2,3 meter i i asfalt eller fliser. Anlægges stien i asfalt, skal den kantes med belægningssten.

Dobbeltrettet fællessti

5.13 Stierne b-b langs Bistrupvænge skal anlægges med en bredde på 2,5 meter i OB-belægning med en kant af brosten af nordisk granit i hver side.

Fortove

5.14 Fortove c-c skal anlægges med en bredde på 1,5 meter i en belægning af betonfliser 30x90x10 cm med en kant af tre rækker chaussessten (nordisk granit) på hver side. Fortovet skal afsluttes af granitkantsten mod vej.

Adgangsstier til Enghus og parkhus

5.15 Stierne d-d, offentlige adgangsstier, skal anlægges med en bredde på 1,5 meter i OB-belægning med en kant af brosten i nordisk granit i hver side.

5.16 Stierne e-e, fra parkering, skal anlægges med en bredde på 1,2 meter i 50x50cm betonfliser med en kant af nordisk granit.

5.17 Stierne f-f, primære adgangstier, skal anlægges med en bredde på 1,2 meter i 50x50cm betonfliser med en kant af nordisk granit.

5.18 Stierne g-g, parkstier, skal anlægges med en bredde på 1,2 meter i grus.

Interne stier i Enghus og Parkhus

- 5.19 Der udlægges areal til interne stiforbindelser gennem nærhaven h-h med en bredde på 1,5 meter og anlægges i materialer jf. § 8.5. Stierne skal være offentligt tilgængelige.

PARKERING

Parkeringskælder Enghus (delområde F1)

- 5.20 Der skal anlægges en parkeringskælder under byggeri Enghus inden for byggefelt 4, som vist på kortbilag 6.
- 5.21 Parkeringskælderen skal som minimum rumme 109 parkeringspladser. Heraf skal min. 5 % anlægges som handicap-parkering. Min. 5 pladser skal reserveres til delebiler. Alle pladser skal forberedes til ladeparkering.
- 5.22 Parkering skal vejbetjenes fra Bistrup Vænge via C-C, som vist på kortbilag 5.
- 5.23 Der skal etableres en elevator og trappe som forbinder fra parkeringskælderen til sti c-c.
- 5.24 Inden for delområde F1 skal eventuelle flugtvejstrapper fra p-kælder placeres på nord eller østfacaden mod park.

Parkeringskælder Parkhus (delområde F2)

- 5.25 Der skal anlægges en parkeringskælder under byggeri til Parkhus inden for byggefelt 9 som vist på kortbilag 6.
- 5.26 Parkeringskælderen skal som minimum rumme 98 parkeringspladser. Heraf skal min. 5 % anlægges som handicap-parkering. Min. 5 pladser skal reserveres til delebiler. Alle pladser skal forberedes til ladeparkering.
- 5.27 Parkering skal vejbetjenes fra Bistrup Vænge via D-D, som vist på kortbilag 5.
- 5.28 Der skal etableres en elevator og trappe som forbinder fra parkeringskælderen til sti c-c.
- 5.29 Inden for delområde F2 skal eventuel flugtvejstrappe fra p-kælder placeres på nordfacaden mod park.

Terrænparkering

- 5.30 Inden for vejudlæg A-A skal etableres ca. 130 parkeringspladser på terræn. P-pladserne skal opdeles af grønne lommer med træer for hver maks. 12 pladser.
- 5.31 Min. 5 pladser skal reserveres til delebiler. Alle pladser skal forberedes til ladeparkering. Min. 5 % af Sankt Hans samlede terrænparkeringspladser skal anlægges som handicap-parkering.

CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

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

Placering af cykelparkering

- 5.33 Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal placeres i kælder. Øvrige cykelparkeringspladser skal placeres inden for de arealer på terræn og i gårdrum, som er udpeget på kortbilag 5.

Adgang til cykelparkering i kælder

- 5.34 Adgang skal ske som vist i princippet på kortbilag 5.

Indretning af cykelparkering

- 5.35 Belægning under cykelparkering skal være i græsarmering i chaussésten i nordisk granit eller i grus.
- 5.36 Cykelparkering på terræn og i nærhaver må ikke overdækkes. Cykelparkering i nærhaver skal afgrænses af hæk eller fritstående mur.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Ved denne lokalplans udarbejdelse eksisterer Bistrup Vænge allerede, men vejen skal anlægges i en ny form, idet der langs denne skal anlægges en stor del af Sankt Hans, samlede terrænparkeringsanlæg. Derfor fastlægger lokalplanen et bredt vejudlæg med plads til vinkelparkering på hver side af vejen.

Vejadgang til det nye byggeris parkeringskældre skal ske fra Bistrup Vænge. For både Enghus og Parkhus er vejadgange placeret strategisk, hvor det nuværende terræn er lavest. På den måde kan der opnås kortere rampe-forløb ned til kældrene. For Parkhus er vejadgang D-D placeret ved en eksisterende vejadgang, der dog skal anlægges i en ny form efter denne lokalplan bestemmelser.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kræver nedrivning og fjernelse af eksisterende bebyggelse og anlæg herunder veje og belægnings. Eksisterende vejadgange til eksisterende byggeri skal nedlægges i forbindelse med nyt byggeri.

Det er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse planlagt, at brandvæsnet kan stigeredde i tilfælde af brand i det nye byggeri. Der skal derfor udlægges brandredningsarealer i forbindelse med nyt byggeri. På kortbilag 5 er markeret et princip for hvor brandredningsarealer kan placeres. Brandbiler kan herudover holde på de planlagte vejarealer, der har rette dimensioner. Brandredningsarealer og veje, der alene skal benyttes i tilfælde af brand, skal anlægges i græsarmering i brosten i nordisk granit, for at de fremtræder delvist grønne.

Idet Bistrupvænge bliver en vej med vinkelparkering bliver det ikke trafiksikkert for cyklister at cykle på vejen. Derfor skal der etableres en dobbeltrettet fællessti i vejens østlige side. Det vil sige, at der der kan køre cykler i to retninger ved siden af et gangareal. Idet der ikke

vil være store mængde cyklister dagligt, er dimensionerne på stien gjort så smal som muligt for at skabe et grønt udtryk.

Stier i parken (delområde B1 og B2) skal fremstå i sammenhæng med stistystemet for det øvrige Sankt Hans. Materialitet og dimensionering er tilpasset sti-hierakiet på Sankt Hans. Stier fra parkeringskældre skal være tilgængelige og skal derfor have en fast belægning. Landskabsstier i parken skal være af grus eller eksempelvis OB på steder hvor der er meget færdsel og slid.

Sankt Hans Stien går igennem lokalplanområdet og er markeret på kortbilag 5. Sankt Hans sti er beskrevet i Sankt Hans helhedsplan og i rammelokalplan 714 for Sankt Hans. Stien er Sankt Hans rekreative hovedsti.

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 dobbeludnyttelse. Parkeringspladserne i denne lokalplan skal dermed dække et samlet parkeringsbehov på Sankt Hans og ikke alene de parkeringspladser det nye boligbyggeri udløser.

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.

Omkring 1/3 af hele Sankt Hans bydelens samlede antal parkeringspladser skal placeres i parkeringskældre under Enghus og Parkhus.

Parkeringskældrene skal etableres med et minimumsantal parkeringspladser som fastsat i bestemmelserne. Der må gerne etableres flere.

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

Se §8 for principper for tilgængelighed og etablering af ramper.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

ENGHUS - DELOMRÅDE F1

Byggefelter

- 6.1 Der fastlægges byggefelt 1, 2 og 3 samt byggefelt 4 for Enghus, som vist på korbilag 6.

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.2 Der kan inden for byggefelt 1, 2 og 3 maksimalt opføres 7000 kvm boligetageareal.
- 6.3 I byggeriets tagetage kan der kun udnyttes til hems, ventilation eller rum til kip.
- 6.4 Derudover kan der opføres kælderareal i ét plan til parkering, cykelparkering, depot m.m. indenfor byggefelt 2.
- 6.5 Der må ikke indrettes bolig i kælderetagen.

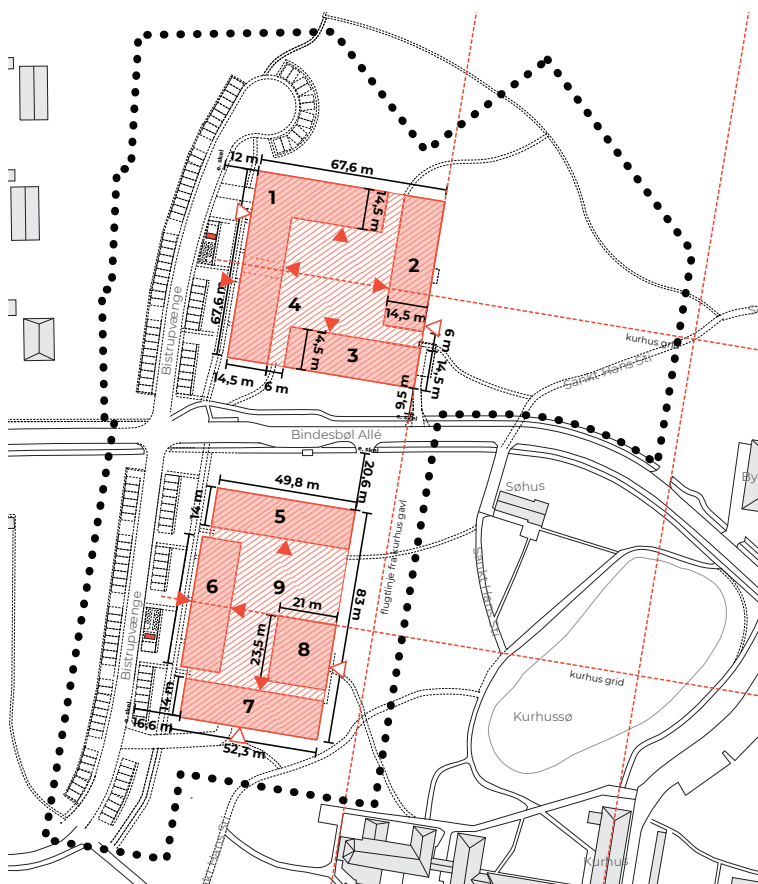
Bolig antal og typologi

- 6.6 Der kan opføres mellem 65 og 75 boliger indenfor byggefelt 1.
- 6.7 Der skal være variation i boligstørrelserne.

Fig.16. Kortbilag 5 (udsnit)
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- Byggefelt bolig
- Byggefelt parkering
- Port
- Bygningsorientering
- Afstandsmål
- Boligadgang
- Adgang til p-kælder for
cykler og gående
- Placering af evt. affaldskur



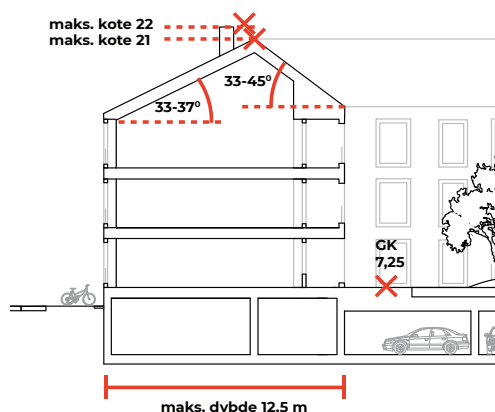


Fig.17. Principsnit Enghus. Snittet er vist med eksempel på assymetrisk sadeltag.

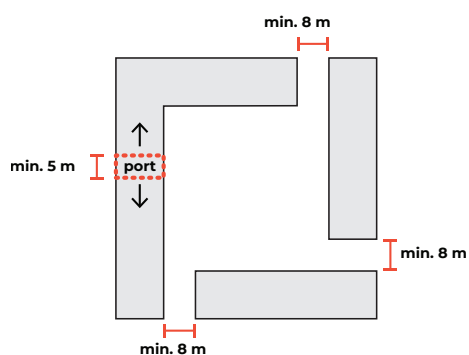


Fig.18. Princip for åbninger i Enghus. Der skal være en åbning i hver facade i form af en port eller en fuld opbrydning. I vestfacaden er der mulighed for at placere porten frit, mens de øvrige åbninger skal placeres som i figuren angiver.

Etageantal, højde, dybde

- 6.8 Bebyggelsen indenfor byggefelt 1, 2 og 3 må opføres i maksimalt 3 etager.
- 6.9 Indenfor byggefelt 4 skal nærhaven placeres i kote 7,25 og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end kote 21. Skorstene kan gå op til kote 22. Se fig. 17.
- 6.10 Bygningsdybden må maksimalt være 12,5 meter.
- 6.11 Stuegulvskoter i stueplan skal placeres i kote 7,25 eller derover således at bebyggelsen har en sokkel på 0,75-1,5 meter over parkens terræn efter terrænregulering i princippet som vist på bilag 10. Der skal etableres en sokkel på minimum én teglstens højde mod gårdrum.

Disponering af byggefeltet

- 6.12 Bebyggelse inden for byggefelt 1 skal opføres som en opbrudt randbebyggelse omkring en indre nærhave.
- 6.13 Bebyggelsen skal opbrydes i tre bygninger med en indbyrdes afstand minimum 8 meter. Åbningerne imellem de tre bygninger skal placeres som vist på fig. 18.
- 6.14 På vestfacaden, hvor der ikke er en opbrydning i facaden, skal der etableres en portåbning med en mindste bredde på 5 meter og en mindste højde på 2,5 meter. Se fig. 18.

Adgang

- 6.15 Der skal etableres adgang til alle boliger via opgange fra nærhaven. Boliger ud mod Bistrup Vænge skal også have adgang herfra. Der må ikke etableres adgange fra parken. Se princip på kortbilag 6.

Tage

- 6.16 Bygningerne indenfor byggefelt 1 skal udføres med symmetrisk eller assymetrisk sadeltag med en taghældning på 35 grader mod parken og 33-45 grader mod gårdrum.
- 6.17 Tagryg skal placeres parallelt med bygningens længderetning.
- 6.18 Tage må ikke udføres med trempel.

Sekundær bebyggelse

- 6.19 I nærhaven må der alene etableres drivhus på maksimalt 50 kvm samt mindre bygninger til leg f.eks legehus.
- 6.20 Drivhus facadehøjde må maksimalt være 3 meter og drivhusets højde til tagryg må maksimalt være 6,5 meter.
- 6.21 Depotrum må alene integreres i bebyggelse inden for byggefelt 1 og 2 i eksempelvis kælder.

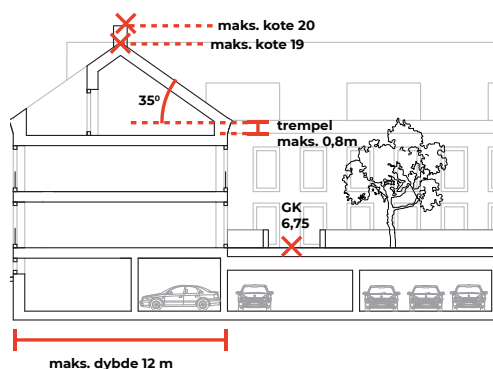


Fig.19. Principsnit Parkhus.

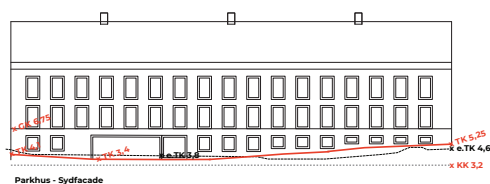


Fig.20. Princip for terrænen ved Parkhus sydfacade. Kælderetagen mod syd må delvist fritlægges. Bebyggelsen vil dermed fremstå i 3 etager med udnyttet tagetage.

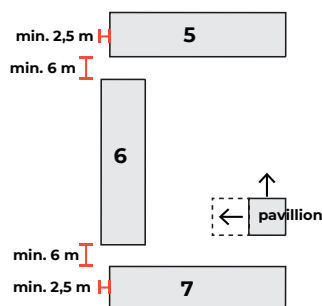


Fig.21. Princip for åbninger, forskydninger og placering af pavllion i Parkhus. Der skal etableres tre bygninger med en indbydes afstand på minimum 6 meter. Den vestligste bygning skal placeres minimum 2 meter forskudt fra gavlene på de to andre bygninger. Pavillionen kan etableres frit inden for byggefeltet.

PARKHUS - DELOMRÅDE F2

Byggefelter

- 6.22 Der fastlægges byggefelt 5, 6, 7, 8 samt byggefelt 9 for Parkhus som vist på kortbilag 6.

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.23 Der kan inden byggefelt 5, 6 og 7 maksimalt opføres 5000 kvm boligetageareal.
- 6.24 Derudover kan der opføres kælderareal i ét plan til parkering, cykelparkering, fællesareal som f.eks. cykelværksted, depot m.m. indenfor byggefelt 9.

Bolig antal og typologi

- 6.25 Der kan opføres mellem 38 og 48 boliger indenfor byggefelt 5, 6 og 7.
- 6.26 Indenfor byggefelt 5, 6 og 7 skal der være variation i boligstørrelserne og boligtyper i form af lejligheder og duplexboliger eller rækkehuse.

Etageantal, højde, dybde og stuegulvskote

- 6.27 Bebyggelsen indenfor byggefelt 5, 6 og 7 må opføres i maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage.
- 6.28 I byggefelt 7 må facaden i kælderetagen mod syd delvist fritlægges. Se kortbilag 11 og fig. 20.
- 6.29 Indenfor byggefelt 5, 6 og 7 skal det indre gårdum placeres i kote 6,75 og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end kote 19. Skorstene kan gå op til kote 20. Se fig.19.
- 6.30 Bygningsdybden må maksimalt være 12 meter.

- 6.31 Stuegulvskoter i stueplan skal placeres i kote 6,75 eller derover således at bebyggelsen har en sokkel på 0,75-1,5 meter over parkens terræn efter terrænregulering i princippet som vist på bilag 10. Undtagelsesvist kan der etableres lavere/højere sokkel på facader og gavle på facadestrækninger i princippet som vist på bilag 10. Der skal etableres en sokkel på minimum én teglstens højde mod gårdum.

Disponering af byggefeltet

- 6.32 Der skal være en afstand på minimum 6 meter mellem byggefelt 5, 6 og 7. Se fig. 21.
- 6.33 Bygning indenfor byggefelt 6, skal placeres minimum 2,5 meter forskudt fra gavlene på de to andre bygninger som vist på fig. 21.

Adgang

- 6.34 Der skal etableres adgang til alle boliger via opgange fra nærhaven. Boliger ud mod Bistrup Vænge skal også have

adgang herfra. Der må ikke etableres adgange fra parken. Se princip på kortbilag 6.

Tage

- 6.35 Bygningerne inden for byggefelt 5, 6 og 7 skal udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på 35 grader. Tagetage må udføres med trempelhøjde på maksimalt 0,8 meter. Se fig. 19.
- 6.36 Tagryg skal placeres parallelt med bygningens længderetning.

Sekundær bebyggelse

- 6.37 Der skal inden for byggefelt 8 opføres én pavillion på op til 200 kvm. De 200 kvm tæller ikke med i boligetagearealet. Pavillionen skal rumme to forskellige funktioner som adgang til parkeringsanlæg samt orangeri til Parkhus beboere.
- 6.38 Pavillionens facadehøjde må maksimalt være 3,5 meter og pavillionens højde til tagryg må maksimalt være 6,5 meter.
- 6.39 Pavillionen skal udføres med taghældning på 25-45 grader.
- 6.40 Herudover må der alene etableres mindre bygninger til leg f.eks legehus i nærhaven.
- 6.41 Depotrum må alene integreres i bebyggelse inden for byggefelt 5, 6, 7 og 9 i eksempelvis kælder.
- 6.42 Der kan etableres fritstående mure til afgrænsning af nærhave, kantzoner i en højde på 1 meter og i overgang til park i en højde på maksimalt 1,5 meter.

SEKUNDÆRE BYGNINGER - DELOMRÅDE B1 OG B2

- 6.43 Der kan ikke etableres bebyggelse inden for delområderne B1 og B2 med undtagelse af overdækning til affaldshåndtering, som alene må placeres inden for vejudlæg A-A. Overdækning må maksimalt have en størrelse på 15 kvm og en maksimal højde på 2,5 meter.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Antallet af etagemeter er fastsat i bestemmelserne for at sikre, at der ikke bygges et større volumen, end det er vurderet, at der kan indpasses, i det omkringliggende parklandskab. Antallet af boliger er ligeledes fastlagt for at sikre, at boligerne hverken bliver for store, eller der kommer flere end der er parkeringspladser til.

Bestemmelser om variation i boligstørrelser er for at sikre et varieret udbud boliger, som kan tiltrække en mangfoldig beboersammensætning.

Enghus kan opføres i tre fulde etager med mulighed for at udnytte taget til hems, ventilation eller rum til kip. Enghus tagetage indgår

ikke i etagemeterregnskabet.

Parkhus kan opføres i to fulde etager samt en tagetage, som kan udnyttes til bolig.

Kælderetagen kan anvendes til depotrum, cykelparkering samt bil-parkeringskælder. Der kan ikke indrettes bolig i kælderetagen. I del-område F2, kan pavillionen i nærhaven anvendes til fællesanlæg i form af orangeri samt til adgang til parkeringskælder.

Enghus kan opføres med en boligdybde på op til 12,5 meter, dette er muliggjort for at optimere parkeringskælderens under byggeriet. Parkhus kan opføres med en boligdybde på op til 12 meter, hvilket muliggør parkeringsanlæg under byggeriet og samtidig giver bygningen proportioner, som er tilpasset konteksten i nærhed til Kurhus.

Der skal etableres to nye bebyggelser, som kaldes henholdsvis Enghus og Parkhus efter deres placering i landskabet. Byggefelterne er placeret præcist i landskabet, således at de udnytter og forstærker de eksisterende landskabelige forhold. Bygningerne er orienteret efter Kurhus grid, ligesom de fleste øvrige bygninger i det samlede anlæg på Sankt Hans. Bebyggelsen skal fremstå som parkbebyggelse, det vil sige som fritliggende bygninger i det grønne, derfor er alle byggefelter placeret med en afstand til Bistrupvænge og Bindesbøls Allé. Kortbilag 6 angiver byggefelternes placering i afstand til eksisterende vejskel.

For at give fleksibilitet til den endelige placering af byggeriet er alle byggefelter større end det endelige byggeri forventes at blive. Bestemmelser om afstande mellem bygninger skal sikre generøse åbninger i byggeriet. Generelt gælder det at byggeriet skal underordne sig parken og optage så lidt plads som muligt.

Byggefelter til Enghus er i "hjørnet" mellem skrænten vest for Bistrup Vænge, syd for skoven/krattet nord for grunden. Byggefeltet ligger vest for det yderste af kurhus for at friholde udsigt og adgangen til fjorden og fortsat lade Kurhus være hovedbygningen i Sankt Hans samlede bygningskomposition. Et kvadratisk byggefelt muliggør indretning af en effektiv parkeringskælder og giver mulighed for et byggeri omkring et gårdrum som man eksempelvis kender det fra Slottet på Sankt Hans. Bebyggelsen skal opbrydes i tre bygninger for at skabe adgang til nærhaven og for at nedskalere facadernes længde. Mod Bistrup Vænge skal der etableres en portåbning i facaden. Det er muligt at placere porten frit, mens åbningerne imellem bygningerne er fastlagt for, at sikre de vigtigste forbindelser i parken.

Byggefelter til Parkhus er placeret og defineret af udstrækningen af Centralkøkkenet som ligger på grunden på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse. Byggefelterne er dog roteret for at følge kurhus grid. Parkhus skal fremstå med gavle mod parken og en nærhave som åbner sig ud mod parken. Der er udlagt et byggefelt til pavillion i Parkhus nærhave. Byggefeltet til pavillion er gjort væsentligt større for at sikre fleksibilitet i placering og udformning. Pavillionen skal rumme to funktioner som ikke nødvendigvis skal have en indbyrdes relation. Dels skal der være en elevator og trappeopgang til parkeringskælderens og dels skal der være et orangeri.

For begge bebyggelser er der udlagt byggefelter til parkeringskælder, som er delvist nedgravede. Nærhavernes kote er bestemt i §6,

ligesom sokkelhøjden og terrænregulering rundt om bebyggelsen. Det er hensigten at kældrene fremstår nedgravede, at stuegulvskoter er hævet 0,75-1,5 meter over parken og på den måde får sokler sigesom den øvrige parkbebyggelse på Sankt Hans. Samtidig skal der terrænreguleres i parken så bygningerne fremstår integreret i parkens terræn.

For Parkhus er der stuelejligheder i gavle og i bebyggelsens nordøstlige hjørne som undtagelsesvist kan ligge 0,5 meter over terræn (se bilag 10). Kælderetagen mod syd må delvist fritlægges og derved vil stuegulvskoter i stuelejlighederne her ligge en hel etage over terræn i parken.

Mod nærhaverne vil stuegulvskoten i stueetagen være i niveau med eller over koten i nærhaven. Byggeriet skal også mod nærhaven afsluttes med en sokkel på minimum en teglstenshøjde. Det er hensigten at byggeriet skal synes at stå på jorden - der kan derfor ikke være vinduer til terræn. Se mere om soklers ydre fremtræden i §§ 7.10 - 7.14.

Bygningerne er placeret som parkbebyggelse, og derfor må der kun være adgang til boligerne fra nærhaven og langs Bistrupvænge. Dette er for at undgå unødige belægnings i parken, og for at sikre, at parken fremadrettet vil fremstå offentlig tilgængelig til glæde både for Sankt Hans' beboere og besøgende.

Der må kun opføres sekundære bygninger i parken i form af mindre overdækninger/skure i forbindelse med affaldsstation. Dette er for at fritholde parken for unødigt bebyggelse.

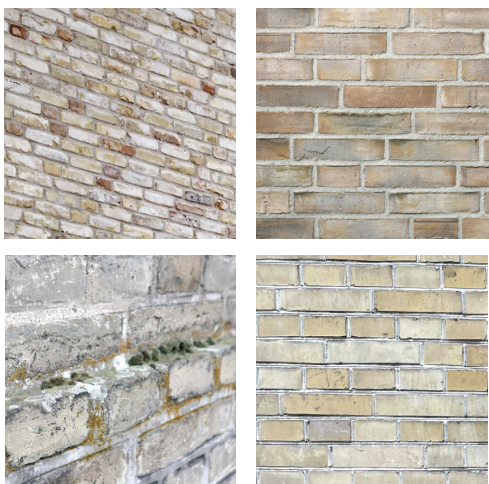
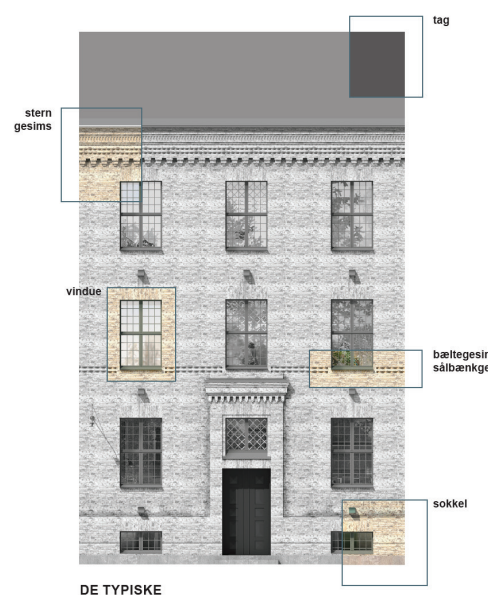


Fig.22. Eksempler på materialer. Øverst til venstre: genbrugstegl. Øverst til højre: Blødstrøgne tegl. Det er vigtigt at de stenene ikke fremstår grå eller for gule eller for ensartede. Nederst til venstre/højre: eksisterende tegl og fuger på Sankt Hans.
© Petersen Tegl og Roskilde Kommune



Fig.23. Eksempler på formsten i glaseret grøn og teglsten med relief.
© Petersen tegl



DE TYPISKE

Fig.24. De typiske arkitektoniske facadeelementer som er kendetegnende for de eksisterende byggerier på Sankt Hans med blank mur.
© Entasis

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

Materialitet

- 7.1 Facader og gavle skal fremstå som blank mur i hånd- eller blødstrøgne teglsten eller genbrugsteglsten. Se fig.22.
- 7.2 Teglstenene skal være gule med et varieret farvespil i toner af eksempelvis sort, grøn, grå, brun. Se fig.22.
- 7.3 Der skal benyttes hydraulisk kalkmørtel som fuger.
- 7.4 Derudover kan der anvendes teglsten med relief eller formsten til detaljering. Ved anvendelse af formsten kan de fremstå i enten gule eller mørkegrønne nuancer. Se fig. 23.
- 7.5 I byggefelt 1, 2 og 3 kan facader med orientering mod gårdrum desuden fremstå i træ eller pudsede facader.
- 7.6 Facader i træ skal fremstå umalede eller i malede i vogngrøn eller sort. Pudsede facader skal fremstå i farverne hvid, grå eller vogngrøn.

Detaljering

- 7.7 Facader og gavle i tegl skal fremstå med mindst to af følgende detaljeringsprincipper;
 - gesimsbånd ved facadeafslutning under tagfod (sterngesims) og under første sals vinduer (bæltegesims). Se fig. 24 og fig. 25 (a).
 - facadeornamentering af øverste etage og gesimsbånd under første sals vindue (bæltegesims). Se fig. 25 og fig. 25 (d).
 - mønstermurværk med frem- eller tilbagrykkede mursten, eller skråtstillede mursten. Se fig. 25 (c).
 - en markant ramme/indfatning i tegl eller natursten omkring vindues- og dørpartier, der er muret med synligt murskift eller markeret med fremrykning
 - bygningshjørner er markeret eksempelvis med teglsten med relief. Se fig. 25 (b).
 - facadeornamentering med formsten. Se fig. 23.
- 7.8 Facader må ikke fremstå som elementbyggeri med synlige dilationsfuger, dækfelter eller blændfelter ved etageadskillelse og mellem vinduer. Se fig. 37.
- 7.9 Gesimsbånd ved facadeafslutning under tagfod (sterngesims) må ikke brydes af vinduer, franske altaner eller indeliggende altaner.



Fig.25. Eksempler på facadedetaljering. Øverst til venstre: eksempel på brug af gesims. Øverst til højre: eksempel på markeret hjørne ned mursten med relief. Nederst til venstre: eksempel på skråstillede mursten. Nederst til højre: eksempel på mønstermurværk og markant ramme omkring vinduesparti.
© Ashley Hinchliffe Studio, PLH Arkitekter og Cobe

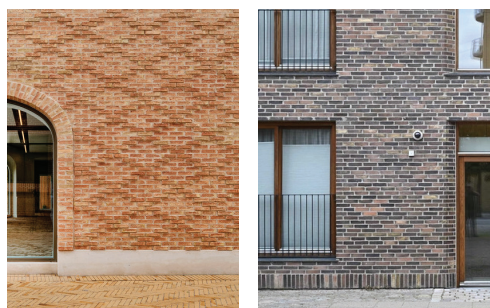


Fig.26. Eksempler på pudset sokel med lille fremspring og sokkel i tegl, hvor den nederste teglsten er vendt på højkant. © Praksis arkitekter og PLH Arkitekter

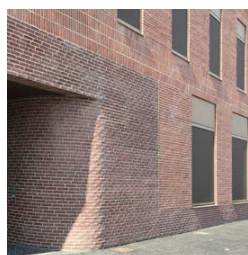


Fig.27. Eksempel på indkørsel til parkeringskælder, hvor facademateriale er trukket med ind i åbningen.

Sokler

- 7.10 Sokler skal fremstå i tegl eller puds og enten være i plan med facaden eller med fremspring. Se fig. 26.
- 7.11 Sokler over 1 meters højde skal fremstå med kældervinduer eller med relief af kældervindue. Gavle er undtaget.
- 7.12 Sokler må kun brydes af døre, porte og indkørsel til parkeringskælder.

Porte, søjlegang, indkørsler

- 7.13 Ved indkørsel til parkeringskælder, portåbninger til gårdrum samt søjlegang skal facademateriale fra ydersiden trækkes med ind i åbningen og lofter skal fremstå i tegl, som pudsede lofter eller i træ. Se fig. 27.
- 7.14 Åbningen til indkørsel til parkeringskælder og porte, skal markeres i facaden ved markant indramning af natursten, formsten eller teglsten. Indramning med teglsten skal ske ved frem- eller tilbagerykkede mursten eller synligt murskift.

DØRE

- 7.15 Adgangsdøre ud til Bistrupvænge skal markeres enten i form af indrykning i facaden eller ved markant indramning af natursten, formsten eller teglsten. Indramning med teglsten skal ske ved frem- eller tilbagerykkede mursten eller synligt murskift. Se fig. 28.
- 7.16 Døre skal være udført med rammer og karme af træ, der fremstår ubehandlede eller malet vogngrønt. Dørblade skal være i glas eller træ, i samme farve som karme og rammer.

VINDUER

- 7.17 Vinduer skal primært udføres i lodrette eller kvadratiske formater som "huller i facaden". Vinduer må ikke udføres som vinduesbånd eller som store glaspartier fra tag til terræn foran trappeopgange.
- 7.18 Vinduer skal være med rammer og karme af træ og fremstå ubehandlede eller malet vogngrønt. Kældervinduer skal fremstå i samme kvalitet som resten af bebyggelsen.
- 7.19 Vinduespartier skal fremstå med mindst en af følgende detaljeringsprincipper:
- indrykning i facaden
 - sprossering
 - markant indramning af natursten, formsten eller teglsten. Indramning med teglsten skal ske ved frem- eller tilbagerykkede mursten eller synligt murskift.
 - gående partier i træ eller ornamenteret metal i samme farve som vinduesrammer. Se fig. 29.
- 7.20 Der skal etableres mindst et vindue per etage i gavle mod park og vej. Vinduerne skal have samme formater som øvrige vin-



Fig.28. Eksempler på markerede indgangspartier. Til venstre: indramning af indgangsparti med vendte teglsten. Til højre: indramning af indgangsparti med glaserede formtegl. © Dronningegården af Kay Fisker og CF Møller og Effekt Arkitekter

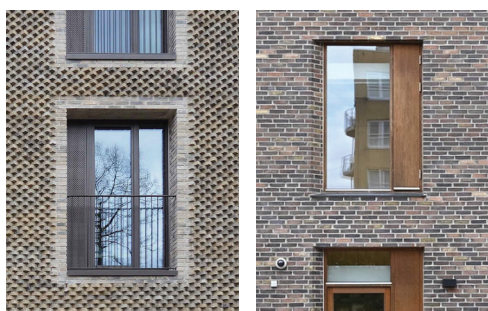


Fig.29. Eksempler på vinduer med integreret parti i træ eller metal. Vinduerne er detaljet med indrykning i facaden, sprossering og gående partier i træ eller metal.

© Praksis Arkitekter og PLH Arkitekter

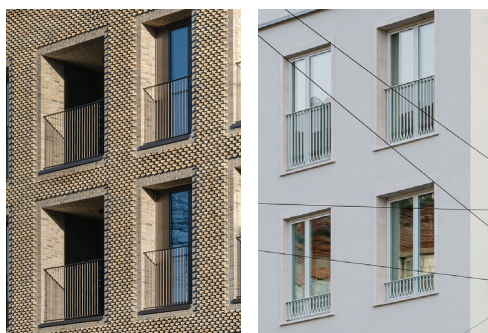


Fig.30. Eksempler på altaner. Tv. franske altaner og indeliggende altaner. Th. franske altaner og brystningsværn ved vinduer.

© Praksis arkitekter



Fig.31. Eksempler på elementer på tage. Til venstre: tagvinduer nedfældet i naturskifertag.

duer i bebyggelsen.

- 7.21 Der må kun etableres et vindue per etage i gavlene ud mod parken inden for byggefelt 5 og 7.
- 7.22 Inden for byggefelt 7, skal der etableres vinduespartier i den delvist fritlagte kælderfacade mod syd.

ALTANER

- 7.23 Indenfor byggefelt 1, 2 og 3 skal der etableres indeliggende altaner. Indeliggende altaner må maksimalt udgøre 50% af den enkelte facade. Se fig. 30. Derudover må der etableres franske altaner.
- 7.24 Inden for byggefelt 5, 6 og 7 må der kun etableres franske altaner.
- 7.25 Facader må ikke udføres med altangange.
- 7.26 Altaners værn skal udføres med balustre af metal som enten fremstår umalet eller malet i farverne vogngørn, sort eller mørkegrå. Der må ikke etableres lukkede værn.

KARNAPPER OG FRONTISPICE

- 7.27 Facader må ikke udføres med karnapper eller frontispice.

TRAPPER OG ELEVATORTÅRNE

- 7.28 Der må ikke etableres udvendige trapper på facaderne med undtagelse af flugtvejstrapper.
- 7.29 Værn på flugtvejstrapper skal udføres med balustre af metal eller metal malet vogngørn, sort eller mørkegrå. Der må ikke etableres lukkede værn.
- 7.30 Elevatortårne og tilhørende teknik skal skjules under taget og må ikke være synligt udefra.

TAGE

- 7.31 Tage på boligbebyggelser (byggefelt 1, 2, 3, 5, 6 og 7) skal udføres med naturskifer.

KVISTE, TAGTERRASSER OG TAGVINDUER

- 7.32 Inden for byggefelt 1, 2 og 3 må der ikke etableres tage med kviste eller tagterrasser.
- 7.33 Inden for byggefelt 5, 6 og 7 må der ikke etableres tage med kviste.
- 7.34 Inden for byggefelt 5 og 7 må der kun etableres tagterrasser med orientering mod gårdrum, og inden for byggefelt 6 må der kun etableres tagterrasser med orientering mod vej.
- 7.35 Tagvinduer skal være udført i farven grafitgrå og være ned-



Fig.32. Eksempler på udformning af pavillion. Til venstre: Orangeri i glas og træ på en sokel af teglsten. Til højre: Pavillion opført i genbrugstegl og med trævinduer

© Paradehuset i Bernstorffparken og Verna Arkitekter

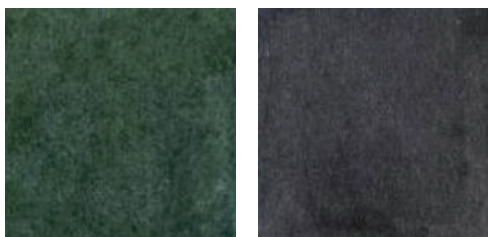


Fig.33. Eksempler vogngrøn og sort. Sankt Hans' farver er med til at binde området sammen. Det gælder især vogngrøn - også kaldet portgrøn, hollandsk grøn og københavnergrøn - der har været en populær farve til bl.a. træværk siden starten af 1700-tallet. Vogngrøn er gennemgående farve på døre, vinduer og bygningsdetaljer på Sankt Hans, og derfor skal farven fastholdes. Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt farvekode for farven, der skal anvendes. Det kan f.eks. være NCS-farvekoderne S 8502-G, S 8010-G30Y, 7215-G14Y eller 7116-G37Y. Sort og grafitgrå er også klassiske farve, der bruges på Sankt Hans. Her kan vælges NCS-farvekoder som f.eks. S 9000-N, 8901-R65B (jernoxidsort), S 9100-N (bensort)



Fig.34. Foto af Østerhus hvor ventilation erudformet som ornament i facaden.

© Roskilde Kommune

fælget i tagfladen. Se fig. 31.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

- 7.36 Facader på affaldsskure skal fremstå i ubehandlet træ eller træ malet vogngrøn eller sort.
- 7.37 Tage på skure skal fremstå som en åben pergola struktur. Se fig. 36.
- 7.38 Evt. drivhus i Enghus nærhave skal fremstå i træ, metal glas, evt. med murede dele som øvrigt byggeri.

Pavillion (byggefelt 8)

- 7.39 Inden for byggefelt 8 skal mindst halvdelen af pavillionen fremstå som orangeri i træ og glas. Pavillionens øvrige facader skal fremstå i hånd- eller blødstrøgne teglsten, genbrugsteglsten, teglsten med relief, formteglsten, som pudsede facader, træ, malet træ, eller glas.
- 7.40 Teglstenene skal være gule med et farvespil med toner af eksempelvis sort, grøn, grå, brun. Formsten kan også fremstå i mørkegrønne nuancer. Se fig. 22 og 23.
- 7.41 Teglfacader skal fremstå med detaljering i form af mønstermurværk, detaljering med formsten eller hulmønster.
- 7.42 Østfacade mod parken skal fremstå imødekommende med adgangsdør og vinduesparti.
- 7.43 Taget på pavillion skal fremstå i naturskiffer, metal eller sedum. Tage skal have glanstal under 30.
- 7.44 Fritstående mure skal opføres i hånd- eller blødstrøgne teglsten, genbrugsteglsten, teglsten med relief eller formteglsten.
- 7.45 Teglstenene skal være gule med et farvespil med toner af eksempelvis sort, grøn, grå, brun. Formsten kan også fremstå i mørkegrønne nuancer. Se fig. 22 og 23.
- 7.46 Fritstående mure skal fremstå med detaljering i form af enten blank mur og markant afslutning på toppen eller med mønstermurværk, detaljering med formsten eller hulmønster.

VENTILATION OG NEDLØBSRØR

- 7.47 Ventilationsmotorer og teknik må ikke placeres på bygningers tage eller facader.
- 7.48 Ventilationsafkast i tage inden for byggefelt 1 skal skjules i skorsten eller placeres i tage mod gårdrum. Skorstene skal fremstå i tegl eller puds.
- 7.49 Ventilationsafkast i tage inden for byggefelt 3, 4, og 5 skal skjules i skorsten.

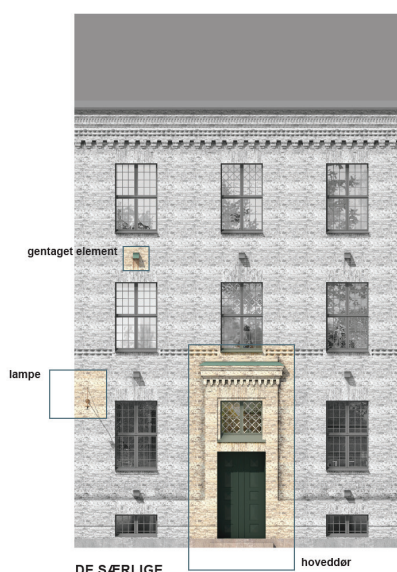


Fig.35. De særlige arkitektoniske facadeelementer som er kendetegnende for de eksisterende byggerier på Sankt Hans med blank mur.
© Entasis

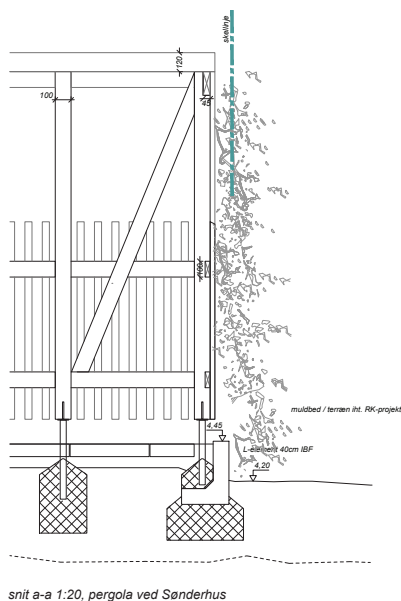


Fig.36. Princip snit for affaldsskur ved Sønderhus, udformet som pergola.
© Vandkunsten

7.50 Ventilationsafkast kan også etableres som et integreret dekorativt ornament i facaden. Se. fig. 34.

7.51 Ventilationsafkast fra parkeringsanlæg skal integreres i kældervinduer eller som et dekorativt ornament i soklen. Eventuelt fristående ventilationsafkast fra parkeringsanlæg kan placeres i nærhaven, men integreres i en siddeplint.

7.52 Tagrender og nedløbsrør skal være udført i metal. Nedløbsrørene skal være placeret, så de understøtter facadens opdeling.

FACADEBELYSNING

7.53 Der må kun etableres facadebelysning over eller ved adgangs-døre og porte. Facadebelysningen for det enkelte delområde skal være ens og placeret på samme måde ved hver adgangs-dør / port. Al belysning skal være nedadrettet. Belysningsarmaturerne skal være udført i metal.

ANTENNER

7.54 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygningen og terræn.

SKILTE

7.55 Der må ikke sættes skilte op på tage. På facader og gavle må der kun sættes skilte op med husnavne (Enghus, Parkhus) eller husnumre.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

7.56 Der må ikke etableres udvendig solafskærmning på bygningen.

SOLENERGI

7.57 Anlæg til solenergi må kun opsættes på skifertage. Anlægget skal nedfældes i tagfladen.

7.58 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken. Anlæg til solenergi skal etableres med antirefleksbehandling.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Den eksisterende bevaringsværdige og fredede bebyggelse på Sankt Hans, fremstår som en samlet helhed. Arkitekten Gottlieb Bindesbøll opførte Kurhus i 1850'erne, og Kurhus blev grundstenen til den byggestil, som er så karakteristisk for området i dag: Sammenhængen skabes af en stringent tilgang til bl.a. symmetri, proportioner, detaljering, materialer og farver. Dette er illustreret i fig. 24 og fig. 35, hvor der er vist både de typiske og de særlige arkitektoniske elementer på Sankt Hans.

Når Enghus og Parkhus skal opføres er det derfor vigtigt, at bygningerne indpasses i den historiske kontekst, så Sankt Hans fortsat vil

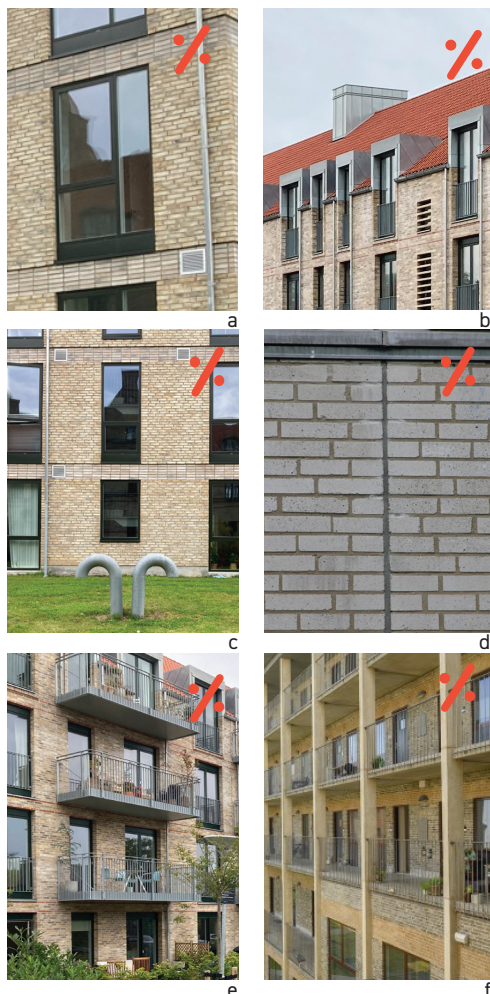


Fig.37. Eksempler på facadeelementer som lokalplanen ikke tillader. a. dækfelte eller blændfelte ved etageadskillelse og mellem vinduer. b. Kviste i tag. c. ventilationsudkast på terræn og ventilationsriste som ikke er integreret i facaden. d. synlige dilatationsfuger. e. udkragede altaner. f. altangang. © Roskilde Kommune

fremstå som en samlet helhed. Derfor er bestemmelserne i §7 præcise og detaljerede, for at sikre at der opnås byggeri i samme kvalitet som de eksisterende bevaringsværdige og fredede bygninger.

Gule tegl og sorte naturskifer tage skal være gennemgående kendetegn for bygningerne på Sankt Hans, dog er det muligt at facaden mod gårdrum i Enghus fremstår i træ eller med pudset facade. Dette er for at give mulighed for en arkitektonisk nyfortolkning på særlige steder, hvor facaderne er mindre synlige fra parken.

De nye bygninger må ikke fremstå som standard byggeri, som kunne være at finde alle steder. Derfor er der også detaljerede og præcise bestemmelser for, hvad man ikke må. Der må f.eks. ikke etableres udkragede altaner, synlig ventilation, kviste der bryder tagfladen eller synlige dilatationsfuger.

Inden for delområde F2 (Parkhus) skal der opføres en pavillion. Pavillionen skal fremstå som noget særligt - et arkitektonisk element på kanten af parken. Derfor er det ligeledes her muligt at anvende andre materialer end tegl og skiffer.

Den sekundære bebyggelse skal fremstå i ubehandlet træ eller træ malet vogngrønt eller sort. Tage på skure skal fremstå i grønt sedum. Dette er samme udtryk som de andre sekundære bebyggelser i hele Sankt Hans området.

Det er kendetegnende for bygninger på Sankt Hans at de er etableret med stuegulvskote hævet over terrænet således at der opstår høje sokler på byggeriet. I det historiske byggeri er soklerne gennemarbejdede som arkitektonisk element. Bestemmelserne i denne lokalplan skal sikre at soklerne i byggeriet ikke detaljeres som standard byggeri.

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



Fig.38. Eksempler på belægning i tegl og granit.
© Øv. th. Roskilde Kommune © Øv. tv. Ed Gumuchian

§8 UBEBYGGEDE AREALER

PRIVATE UDENDØRS OPHOLDSAREALER (DELOMRÅDE F1 OG F2)

8.1 Der skal til hver bolig etableres et privat udendørs opholdsareal i form af en indeliggende altan, tagterrasse eller en kantzone mod nærhaven. Alternativt skal der etableres fransk altan.

NÆRHAVER (DELOMRÅDE F1 OG F2)

8.2 Inden for hvert af delområderne F1 og F2 skal der i gårdrummene anlægges et fælles friareal i form af en nærhave til beboerne i Enghus og Parkhus. Nærhaverne skal være offentligt tilgængelige.

8.3 Nærhaven består af en adgangszone, en havezone og en kantzone i princippet som vist på kortbilag 7.

8.4 Nærhaverne skal udformes med plantebede, stier og lege- og opholdsarealer.

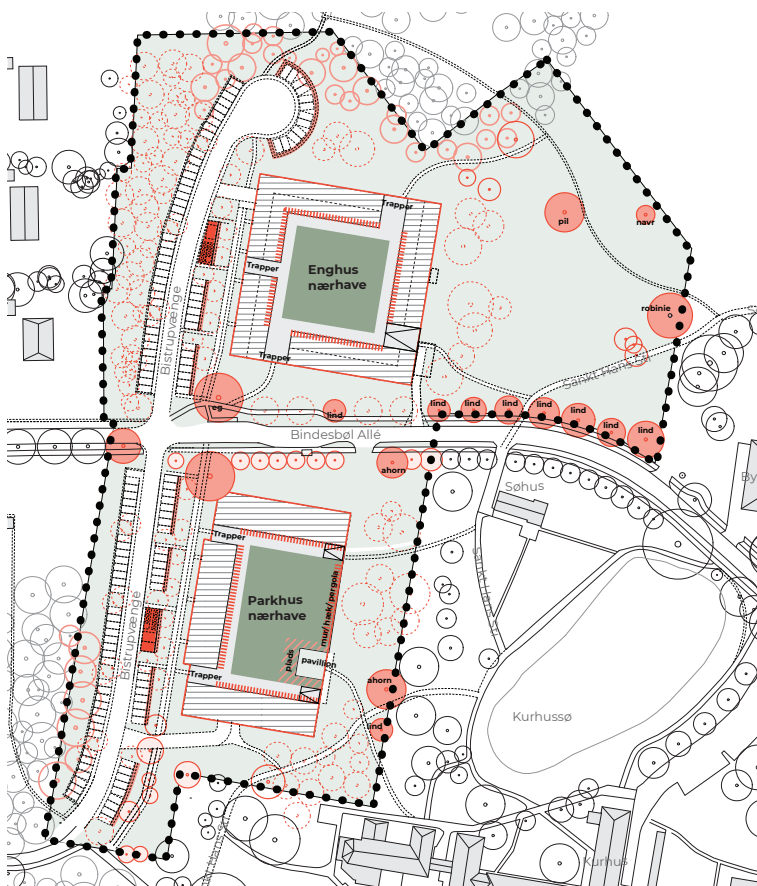
ADGANGSZONE (DELOMRÅDE F1 OG F2)

8.5 Belægning i adgangszone skal fremstå i enten tegl, nordisk granit eller insitu-støbt beton. Se fig. 38.

Fig.39. Kortbilag 7 - udsnit
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Eksisterende træ
- Bygningskitse
- Planskitse
- Offentlig park
- Adgangszone
- Have
- Kantzone
- /// Plads med mønsterbelægning
- Hæk
- Granitkant
- Bevaringsværdigt træ
- Yngre bestand træ
- Eksisterende træ indmålt
- Eksisterende skov
- Nyt træ
- Affaldsstation
- ▤ Rampe



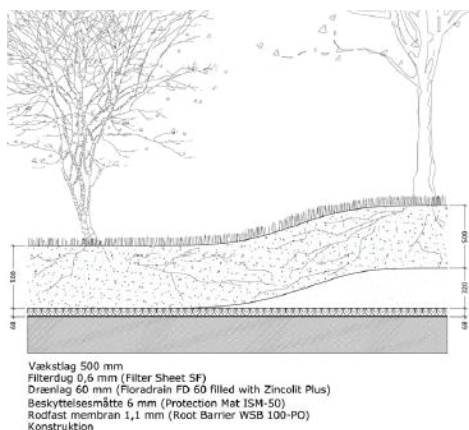


Fig.40. Eksempel på hvordan der kan etableres forhøjninger i gårdrummene, i form af plantebede.

© Københavns Kommune



Fig.41. Øverst eksempel på frodigt stauedebed med engkarakter (Piet Oudulf). Nedenunder eksempler på frodig urtehaver (Rosemary Verey).

© Hans van Horssen og Mark Lord.

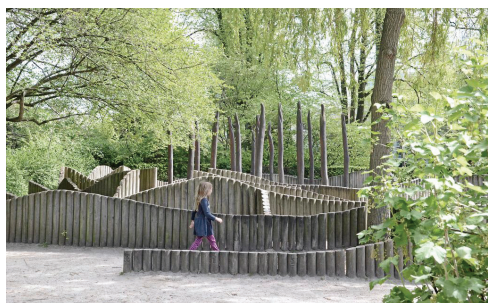


Fig.42. Eksempel på legeplads som fremstår som en integreret del af havens udformning. Sansehaven i Fælleparken © Helle Nebelong

- 8.6 Fra park til nærhave skal etableres trapper og/eller ramper i samme belægning som øvrig belægning i adgangszonen.
- 8.7 Der skal etableres ramper som vist i princippet på kortbilag 7.
- 8.8 Trapper skal udformes som landskabstrapper med siddeplanter så de inviterer til ophold.

KANTZONE (DELOMRÅDE F1 OG F2)

- 8.9 Der skal etableres en privat eller semiprivat kantzone i overgangen mellem boligerne i stueetagen og adgangszonen.
- 8.10 I Enghus skal kantzonen etableres som enten en søjlegang under bygningens 1. sal eller et indeliggende opholdsareal under bygningens 1. sal. Kantzonen skal have en bredde på min. 1,5 meter.
- 8.11 I Parkhus skal kantzonen etableres som enten en åben kantzone eller en privat forhave. Åbne kantzoner må maksimalt være 1,5 meter dybe og kan enten være belagt eller grøn. Der kan indrettes med krukker, havemøbler, plantekasser og plantebede indenfor kantzonen. Forhaver må maksimalt være 3 meter dybe og skal fremstå grønne med maksimalt 4 kvm belægning. Forhaver skal afgrænses af hæk eller fritstående mur i overensstemmelse med §6.42, §§7.44-7.46 og §§8.33-8.36.

HAVEZONE (DELOMRÅDE F1 OG F2)

Plantebede, beplantning og vækstforhold

- 8.12 Nærhaverne skal etableres med minimum 0,5 meter vækstlag oven på parkeringskælderens tagkonstruktion. Lokalt kan der etableres forhøjninger i form af plantebede på op til en meters højde. Se principsnit fig. 40.
- 8.13 Nærhaverne skal anlægges så de fremstår som frodige stauede- eller urtehaver suppleret med lave buske og træer. Der kan indrettes mindre områder til køkkenhave og regnvandsbede. Se fig. 41.
- 8.14 I nærhaven til Enghus (delområde F1) skal der minimum plantes 3 træer.
- 8.15 I nærhaven til Parkhus (delområde F2) skal der minimum plantes 5 træer.
- 8.16 I nærhavene må der kun plantes træer og buske, som fuldt udvoksede ikke bliver højere end 7 meter.
- 8.17 Træer skal være flestammede og plantes med en mindste størrelse, hvor mindst to stammer er 15 til 20 centimeter i omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.18 Træer skal plantes i åbne jordbede med en størrelse på mindst 8 m³ til det enkelte træ.



Fig.43. Eksempler på Bindsbøl gulvmosaikker. Der skal anlægges en opholdsplads ved pavillionen (byggefelt 6) i mønsterbelægning efter inspiration fra Bindsbøls gulvmosaikker.

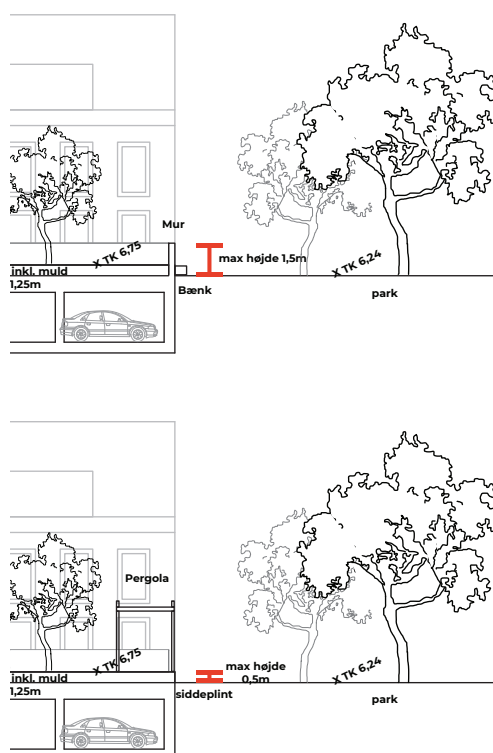


Fig.44. Parkhus - to mulige principper for kantzone mod parken

Lege- og opholdsarealer

- 8.19 Legearealer skal fremstå integreret i havens udformning. Der skal benyttes materialer, der understøtter have- og bygningsarkitekturen inden for det enkelte delområde.
- 8.20 Opholdsarealer skal belægges og indrettes så de fremstår integreret i havens øvrige udformning.

Stier og belægning

- 8.21 Stier inden for havezonen skal etableres i tegl, granit, eller grus. Der kan etableres trædesten gennem plantebede.
- 8.22 Der skal etableres en opholdsplads på minimum 75kvm i forbindelse med byggefelt 8 med en placering i princippet som vist på kortbilag 8. Opholdspladsen skal anlægges i mønsterbelægning i nordisk granit eller tegl. Se fig. 43.
- 8.23 I havezonen må højst 10% af arealet inkl. opholdsplads være befæstet.

PARKEN (DELOMRÅDE B1 OG B2)

- 8.24 Delområde B1 og B2 udlægges til offentligt tilgængeligt parkområde.
- 8.25 Langs alle facader og gavle skal der etableres en bræmme på ca. 0,5 meter i brosten i nordisk granit.
- 8.26 Overgangen mellem Parkhus nærhave og park skal formidles enten i form af en fritstående mur med en højde på maksimalt 1,5 meter målt fra parkterrænen eller en pergola. Der skal etableres siddeplinte eller bænke langs nærhaven mod parken. Se fig. 44.
- 8.27 Den fritstående mur må ikke aflukke nærhaven fra parken, da der skal være mulighed for offentlig gennemgang.

TERRÆNREGULERING

- 8.28 I forbindelse med byggemodning og etablering af ny bebyggelse skal terrænet reguleres i overensstemmelse med de angivne koter, i princippet som vist på kortbilag 8 og bilag 10.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 8.29 Tag- og overfladevand skal fortrinsvist ledes i åbne render indenfor nærhaverne (delområde F1 og F2), og skal forsinkes i regnbede.
- 8.30 I parken (delområde B1 og B2) skal regnvand ledes i rør som vist i princip på kortbilag 8.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING (DELOMRÅDE B1 OG B2)

- 8.31 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 kroneudhængen. Tilladelse til fældning kan f.eks. gives, hvis et træ er dødt eller sygt og til fare for omgivelserne. I forbindelse med tilladelse til fældning, kan byrådet stille krav om, at træet erstattes med et nyt træ af en vis størrelse.

NY BEPLANTNING

- 8.32 Der kan plantes nye vej- og parktræer med en placering i princippet som vist på kortbilag 7.

HEGNING

Hegning i parken - delområde B1 og B2

- 8.33 Der skal etableres hæk foran grupper af bilparkering og affaldsstation i princippet som vist på kortbilag 7 og fig. 14. Hække skal bestå af bøg, taks eller tjørn. Hække må ikke være højere end 1,2 meter.
- 8.34 Derudover må der ikke etableres hegn eller hæk indenfor delområdet.

Hegning Enghus og Parkhus - delområde F1 og F2

- 8.35 Der må ikke etableres hegn eller hæk i Enghus og Parkhus nærhave inden for delområde F1 og F2.
- 8.36 Undtaget herfor er afskærmning af evt. cykelparkering, kantzone, have eller lign. som skal udføres ens som enten hække eller fritstående mure. Hække skal bestå af avnbøg, taks, buksbum eller liguster. Hække må ikke være højere end 1 meter og skal være ens i nærhaven. Se §6.42, §§7.44-7.46.

BELYSNING

- 8.37 Indenfor delområde F1 og F2 må der kun etableres pullertbelysning på ubebyggede arealer.
- 8.38 I delområderne B1 og B2 må der kun etableres belysning ved cykelparkering, affaldsstationer og langs stier og veje.
- 8.39 Belysning på ubebyggede arealer skal være nedadrettet.
- 8.40 Indenfor delområde F1 og F2 skal belysningsarmaturer være udført med overflader i metal, som er malet vogngrønt eller sort.
- 8.41 Indenfor delområde B1 og B2 skal belysningsarmaturer være udført med galvaniserede overflade eller overflade i metal, som er malet vogngrønt eller sort.

BYRUMSINVENTAR

- 8.42 I delområde B1 og B2 skal byrumsinventar såsom bænke, skraldespande, skilte og læskure være udført i metal eller træ. Metal skal være galvaniseret eller malet vogngrøn eller sort. Træ skal fremstå ubehandlet eller males vogngrøn eller sort.

OPLAG OG SOLENERGIANLÆG

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

RENOVATION

- 8.45 Der skal etableres en fælles affaldsløsning for Enghus og en fælles affaldsløsning for Parkhus med en affaldstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 8.46 Affaldsstationerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 7 og etableres som en nedgravet affaldsløsning.
- 8.47 Indkast skal være udført med overflader i metal som er malet vogngrønt eller sort.
- 8.48 Område til eksempelvis tekstilaffald og farligt affald, som ikke kan nedgraves, skal placeres under overdækning efter principperne beskrevet i § 6.43 og §§ 7.36 - 7.37.
- 8.49 Belægning omkring indkast skal anlægges i chaussensten af nordisk granit.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Det er hensigten, at der skal være en høj bolig kvalitet i lokalplanområdet, derfor skal der sikres private udendørs opholdsarealer eller franske altaner til alle boliger. Det er dog ikke hensigten, at de private udearealer skal være store og dominere de fælles ubebyggede arealer, derfor kan der eksempelvis ikke etableres udkragede altaner eller store forhaver, og er det kun enkelte steder, der kan etableres tagterrasser. Se mere om altaner og tagterrasser i § 7.

Der udlægges et fælles friareal for hver bebyggelse (Enghus og Parkhus) som kaldes en nærhave. Det er et begreb, som stammer fra helhedsplan for Sankt Hans og som dækker over de haver i bydelen, som boerne i Sankt Hans råder over og kan indrette til haver, ophold, grill og leg mv. Nærhaven muliggør en form for ophold og rekreation, som ikke er mulig i den offentlige park.

Den historiske parkbebyggelse på Sankt Hans har en høj bygnings- og landskabskunstnerisk kvalitet, og det er ønsket, at både nyt byggeri og nye uderum får tilsvarende høj bygnings- og havekunstnerisk kvalitet. Det er ønsket, at nærhaverne fremstår med en karakter, som understøtter arkitekturen (Enghus og Parkhus) og den frodige parkkarakter i Sankt Hans bydelen. Kvalitet og detaljeringsrigdom i byggeriet skal ligeledes afspejles i haven.

Lokalplanens bestemmelser om beplantning og vækstlag skal sikre, at nærhaverne fremstår frodige og med en type beplantning som

kan vokse oven på en parkingskælder.

Bestemmelser om stier og befæstede opholdsarealer skal sikre, at haven overordnet set fremstår grøn og frodig, og at mindre befæstede arealer har en materiale-mæssig kvalitet og sammenhæng til byggeriet. Det er hensigten, at der efter inspiration fra Bindesbøls mønstergulve skal etableres en plads i mønsterbelægning i forbindelse med pavillionen i Parkhus nærhave.

Bestemmelser om lege- og opholdsarealer skal sikre at væsentlige funktioner bliver integreret i havearkitekturen og får en høj kvalitet.

Alle boliger skal have adgang fra gårdrummet/nærhaven og der skal derfor etableres adgangsstier til indgangspartier med en belægning af høj kvalitet.

Der vil være flere trapper og ramper op til gårdrummene/ nærhaverne, idet de er hævet over parkniveauet og placeret oven på parkeringskældre. Det er hensigten at disse skal fremstå indbydende og skabe gode overgange mellem parkterræn og nærhave.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der forudsat følgende principper for tilgængelighed til nærhaven og adgang til boliger. For parkhus skal der være fuldt tilgængeligt fra parken i øst til nærhaven via rampe. Fra vest ved Bistrupvænge, er der ikke krav om rampe til nærhaven, da det er muligt at benytte elevator i opgangene. For Enghus skal der være fuldt tilgængeligt i åbning mod øst og portåbning mod vest via ramper. I åbningerne mod syd og nord er der ikke krav om ramper. På kortbilag 8 er det markeret hvor, der forventes at skulle etableres ramper for at opnå tilgængelighed. Ramperne på kortbilaget er en signatur og ikke et udtryk for rampernes faktiske længde eller bredde.

Parkhus nærhave vil være hævet op til en halv meter over terrænet i parken øst for byggefeltet. Overgangen mellem byggeri og landskab er derfor vigtigt netop her, og terrænspring skal formidles på en måde så overgangen fremstår indbydende. Lokalplanens bestemmelser beskriver flere muligheder for at skabe en overgang.

Idet boliger i stueetagen kan placeres med golvplan i niveau med nærhaven er det vigtigt, at der bliver skabt en overgang mellem boliger, adgangstier og nærhave. Denne overgang omtales som kantzone i lokalplanbestemmelserne. For Enghus skal kantzonen etableres under bygningskroppen inden for byggefeltet og facadelinjen, for at skabe mest muligt rum til fælles opholdsarealer. For Parkhus skal kantzonen etableres uden for facadelinjen.

Parken skal være offentlig og skal renoveres. Lokalplanen muliggør rydning af beplantning stedvis og nyplantning af nye parktræer, der i højere grad understøtter parkens rumlighed og karakter.

I forbindelse med byggeri af Enghus og Parkhus skal det omkringliggende parklandskab renoveres. Der skal ske en større terrænregulering omkring Enghus og en mindre tilpasning af terrænet omkring Parkhus. Det er væsentligt, at denne terrænregulering bliver foretaget for at skabe gode overgange mellem bebyggelse og park. Omkring Enghus og øst for på engen skal der terrænreguleres med 0,5 meter og op til 1,25 meter for at skabe et plateau rundt om de nye bygninger og skabe en glidende overgang fra fjordlandskab til ny bebyggelse. Nedrivning af eksisterende bebyggelse og renovering af parken skal være med til at genskabe kontakten til fjorden. Ter-

rænreguleringen skal skabe overgange til bygninger og veje, som fremstår bløde og naturlige, og spor fra tidligere bygningsanlæg skal slettes, således at parken fremstår sammenhængende. Omkring Parkhus fyldes mindre "huller" op omkring bebyggelsen, der jævnes ud langs Bistrup Vænge og ved bygningens sydøstlige hjørne føres terrænet fra parken rundt om bygningen, således at bygningen indpasses i skrænten.

I forbindelse med byggeri af Enghus og Parkhus skal det omkringliggende parklandskab renoveres. Der skal ske en større terrænregulering omkring Enghus og en mindre tilpasning af terrænet omkring Parkhus. Det er væsentligt, at denne terrænregulering bliver foretaget for at skabe gode overgange mellem bebyggelse og park. Omkring Enghus og øst for på engen skal der terrænreguleres med 0,5 meter og op til 1,25 meter for at skabe et plateau rundt om de nye bygninger og skabe en glidende overgang fra fjordlandskab til ny bebyggelse. Nedrivning af eksisterende bebyggelse og renovering af parken skal være med til at genskabe kontakten til fjorden. Terrænreguleringen skal skabe overgange til bygninger og veje, som fremstår bløde og naturlige, og spor fra tidligere bygningsanlæg skal slettes, således at parken fremstår sammenhængende. Omkring Parkhus fyldes mindre "huller" op omkring bebyggelsen, der jævnes ud langs Bistrup Vænge og ved bygningens sydøstlige hjørne føres terrænet fra parken rundt om bygningen, således at bygningen indpasses i skrænten.

Terrænet i parken delområde B1 skal reguleres efter principperne vist på kortbilag 8 og bilag 10. Hovedprincippet er, at der fyldes jord op omkring Enghus for at skabe en landskabelig og terrænmæssig overgang fra fjord til eng til nyt byggeri. Ved at hæve terrænet skabes et lille plateau til Enghus, som på den måde vil ligge på en lille forhøjning, ligesom de øvrige bygninger i det historiske anlæg ligger på bakketoppe. Terrænreguleringen muliggør desuden, at der kan etableres en delvist nedgravet p-kælder, uden at byggeriet får meget høje sokler. For at skabe terrænmæssig variation langs facaderne rundt om Enghus er der et princip om at hæve terrænet lokalt op mod åbninger til nærhaven. Langs Bistrupvænge falder terrænet mod nord, og det udnyttes, at der her på det laveste terrænpunkt ved facaden kan skabes adgang til parkeringskælderen. Det er hensigten at terrænet skal etableres med bløde naturlige hældninger. Når terrænet er etableret er det hensigten at byggeriet står med sokler på mellem 0,75 og 1,5 meter.

Det er hensigten, at skabe mulighed for jordbalance inden for delområdet F1 og B1. Det vil sige at det jord, der udgraves ved etablering af p-kælder under Enghus (delområde F1) og etablering af vejparkering langs Bistrupvænge kan genindbygges i terrænet omkring byggeriet. Det er på tidspunktet for lokalplanens tilblivelse usikkerhed om de nøjagtige jordmængder og om, hvorvidt jorden er mulig at genindbygge. Der bør gennemføres tidlige geotekniske og miljøtekniske undersøgelser med henblik på detaljerede volumenstudier og vurdering af jordens stabilitet. Der skal indhentes de nødvendige myndighedsgodkendelser og herunder skal der opnås tilladelse til jordflytning hos Roskilde Kommunes miljømyndighed. Hvis ikke det er muligt at genindbygge jorden fra anlæg inden for det umiddelbare nærområde, som beskrevet, er det ønsket, at der kan indbygges jord fra det øvrige nærområde (Sankt Hans), således at terrænet bliver anlagt i princippet som vist i lokalplanen.

Terrænet i parken delområde B2 omkring Parkhus (delområde F2) skal reguleres efter principperne vist på kortbilag 8 og bilag 10. Her er princippet, at terrænet øst for Parkhus (delområde F2) udjævnes til det nuværende terræn omkring kote 6,25. Omkring byggeriets sydvestligste hjørne fyldes op med jord, og terrænet reguleres, så det møder bygningen og falder jævnt mod nedkørslen til pareringskælderen, som er placeret strategisk mod syd på det laveste terrænpunkt ved facaden. Langs Bistrup Vænge reguleres terrænet langs bygningsfacaden, således at terrænspring optages langs gavle, mens der fyldes jævnt op til omkring kote 5,25 langs facaden. På nordsiden af Parkhus (delområde F2) fyldes der jord op mod facaden, så der opnås en blød overgang fra lavt terræn mod vest til højt terræn mod øst.

Idet parkering under Parkhus kan etableres i parterre, og idet det meste af byggefeltet allerede er udgravet under den eksisterende bygning, vurderes det, at der ikke vil være et stort jordoverskud for dette byggeris vedkommende.

Tag- og overfladevand skal fortrinsvist ledes overfladisk indenfor gårdrummet, som et element, der understøtter havearkitekturen. I parken skal regnvand ledes i rør. Tag- og overfaldevandet skal ledes til forskellige recipienter afhængig af terrænforhold. Se mere under forhold til anden planlægning og i udledningstilladelsen.

Der er udpeget en række bevaringsværdige træer i rammelokalplan 714 for Sankt Hans Vest, som er videreført i denne lokalplan. Kortbilag 7 angiver eksisterende træer i forskellige kategorier, samt planlagte nye træer. Alle træer skal gennemgås for flagermusegnede huller og hulheder inden de fældes. Det er desuden et lovkrav, at evt. fældning af træer med spættehuller eller andre hulheder kun må ske i perioden september-oktober, hvorved evt. individdrab som følge af fældningerne vil kunne undgås.

Bestemmelser om hegning skal sikre, at der ikke etableres høje hegn, der blokerer, afspærre og opdeler området uhensigtsmæssigt. Eventuel hegning og afskærmning skal være i form af fritstående mure og hække, som er kendte motiver i Sankt Hans park.

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

Der skal etableres en fælles affaldsløsning for hver bebyggelse for henholdsvis Enghus og Parkhus. For at affaldet kan afhentes hensigtsmæssigt og for at lave en løsning, som ikke er skæmmende for omgivelserne skal affaldet og indkast placeres langs Bistrupvænge.

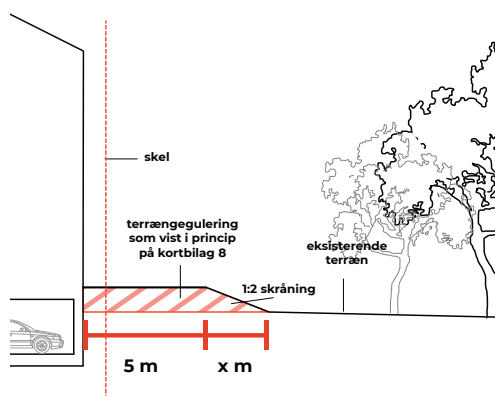


Fig.45. Før ibrugtagning skal terræn i 5 meters afstand fra bygning etableres som vist i princip på kortbilag 8. Terrænet skal afsluttes med en 1:2 skråning mod det eksisterende terræn.

§9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

ENGHUS - DELOMRÅDE F1

Nedrivning

- 9.1 Bebyggelse inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før eksisterende bygninger, hegning og belægninger inden for delområde B1 er nedrevet.
- 9.2 Bebyggelsen inden for delområde F1 må ikke tages i brug før eksisterende vejadgang og belægninger til bebyggelse inden for delområde B1 er nedlagt.

Terrænregulering i parken

- 9.3 Bebyggelse inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før terrænet inden for delområde B1 som vist i fig. 45 er etableret jf. 8.28.

Parkering og cykelparkering

- 9.4 Bebyggelse inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før parkeringskælder er etableret i overensstemmelse med §§ 5.20 - 5.24.
- 9.5 Bebyggelse inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige cykelparkeringspladser, i overensstemmelse med §§ 5.32 - 5.36.

Stier og veje

- 9.6 Bebyggelse inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før stierne f-f inden for delområde B1 og F1 samt stierne h-h inden for delområde F1 er anlagt jf. §§ 5.17, 5.19, 8.5-8.8.
- 9.7 Bebyggelsen inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før der er anlagt vejadgang C-C jf. § 5.5.

Nærhave og beplantning

- 9.8 Bebyggelse inden for delområde F1 må ikke tages i brug, før tilhørende nærhave er anlagt i overensstemmelse med §§ 8.5 - 8.23.
- 9.9 Beplantning skal senest være etableret i den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Forsyning

- 9.10 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 9.11 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 9.12 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med §§ 5.10, 6.43, 7.36, 7.37, 8.45 - 8.49 og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

PARKHUS - DELOMRÅDE F2

Nedrivning

- 9.13 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug, før eksisterende byggeri, mure og belægninger inden for delområde B2 er nedrevet. Hvis det er muligt at genanvende dele af den eksisterende bygning skal disse dele ikke nedrives.
- 9.14 Bebyggelsen inden for delområde F2 må ikke tages i brug før eksisterende vejadgang og belægninger til byggeri inden for delområde B2 er nedlagt.

Terrænregulering i parken

- 9.15 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug før terrænet indenfor delområde B2 som vist i fig. 45 er etableret jf. 8.28.

Parkering og cykelparkering

- 9.16 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug før parkeringskælder er etableret i overensstemmelse med §§ 5.25 - 5.29.
- 9.17 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige cykelparkeringspladser, i overensstemmelse med §§ 5.32 - 5.36.

Stier og veje

- 9.18 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug, før stierne f-f inden for delområde B2 samt stierne h-h inden for delområde F2 er anlagt jf. §§ 5.17, 5.19, 8.5-8.8.
- 9.19 Bebyggelsen inden for delområde F2 må ikke tages i brug, før der er anlagt vejadgang D-D jf. § 5.6.

Nærhave og beplantning

- 9.20 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug, før tilhørende nærhave er anlagt i overensstemmelse med §§ 8.5 - 8.23.
- 9.21 Beplantning skal senest være etableret den førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Pavillion

- 9.22 Bebyggelse inden for delområde F2 må ikke tages i brug, før Pavillion indenfor byggefelt 8 er etableret jf. §§ 6.37 - 6.39, 7.39 - 7.43

Forsyning

- 9.23 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 9.24 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 9.25 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med §§ 5.10, 6.43, 7.36, 7.37, 8.45 - 8.49, og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

Redegørelse for forudsætning for ibrugtagning

Byggeri inden for lokalplanområdet kræver tæt koordinering med Roskilde Kommune som ejer veje, parkeringsanlæg og parken omkring bebyggelsen, som skal udstykkes som sokkeludstykning.

§10 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 10.1 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.
- 10.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 10.3 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

- 10.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.

§11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 11.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 19. juni 2024.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

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 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

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et nitratfølsomt 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.

I forbindelse med udarbejdelse af rammelokalplan 714 for Sankt Hans, som omfatter rammerne for bebyggelse inden for dette lokalplanområde, blev der udarbejdet visualiseringer af den nye bebyggelse i landskabet, som en del af miljøvurderingsrapporten. Denne lokalplan holder sig inden for bestemmelserne i rammelokalplan 714 i forhold til volumen og højde af de to nye bebyggelser, Enghus og Parkhus.

Konklusionen i miljøvurderingsrapporten er, at den visuelle indvirkning på den kystnære del af byzonen vil være begrænset.

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, skal bygningerne gennemgås indvendigt inden nedrivning, 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 727 muliggør nedrivning af eksisterende bygninger. Dog vurderes de konkrete nedrivninger 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 rastelokaliteter end den bebyggelse, der som planlægges nedrevet. På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

STRANDBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er delvist inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der ikke må ske tilstandsændringer jf. naturbeskyttelseslovens § 15, hvilket bl.a. omfatter terrænændringer, tilplantning, etablering af veje samt andre faste anlæg.

Idag er der parkeringsplads, vejadgang, sekundære bygninger, krat- og skovbeplantning mv. inden for den del af lokalplanområdet som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Lokalplanen muliggør omdannelse af eksisterende parkeringsanlæg, nedlægning af eksisterende vejadgang, nedrivning af sekundære bygninger, bevaring af eksisterende krat og skovbeplantning samt terrænregulering inden for den del af lokalplanområdet som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Roskilde Kommune vurderer at omdannelsen af området vil opretholde og forbedre tilstanden.

Samtidig muliggør lokalplanen nedrivning af eksisterende byggeri og renovering af parkanlægget, der skal sikre en styrket forbindelse mellem fjord og park.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det byggeri og de anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, ikke strider mod formålet med naturbeskyttelsesloven.

Hvis det endelige projekt omfatter tilstandsændringer inden for det strandbeskyttede areal, skal der søges om og opnås dispensation fra forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 15 hos strandbeskyttelsesmyndigheden, Kystdirektoratet, inden tilstandsændringerne må realiseres.

SKOVBYGGELINJE

Lokalplanområdets sydvestlige hjørne, er omfattet af en skovbyggelinje. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelser for skovbyggelinjen.

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 byfingerne) 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 opførsel af nyt byggeri 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

Lokalplannområdet 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.

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

KULTURMILJØER

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 to nye bebyggelser, som mht. placering, udformning, materialer og detaljering indpasser sig i det eksisterende kulturhistoriske miljø.

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 727 giver mulighed for op til 123 nye boliger.

KYSTBESKYTTELSE/KLIMATILPASNING

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

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

I forbindelse med etablering af parkeringskældre skal der dog tages højde for oversvømmelsesrisiko. Grundvandsspejlet forventes at ligge i kote 1,5-2 m over DNN (Dansk Normal Nul). Parkeringskældre er forventes placeret kote 3,2 - 3,7.

NATURBESKYTTESOMRÅDER

I lokalplanområdets nordlige del, er der udpeget et naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen. Udpegningen af naturbeskyttelsesområder og potentielle naturbeskyttelsesområder er Roskilde Kommunes bidrag til Grønt Danmarkskort.

I lokalplanområdets nordlige del, er der udpeget en landskabsfredning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelsesområder samt landskabsfredningen.

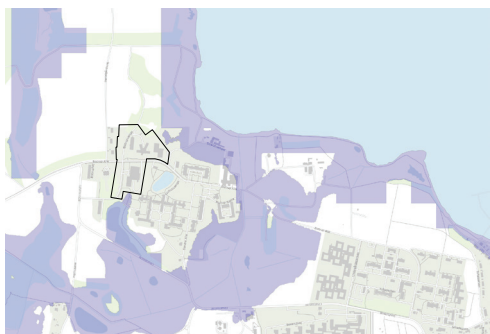


Fig.46. Kommuneplanens kort over arealer med oversvømmelsesrisiko.

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 727 er 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 og 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.

Parkhus og Enghus bliver privatejet og bebyggelserne står hver især for drift af forareal langs bygningen langs Bistrupvænge, stiadgange og affaldsstation. Nærhaverne i Parkhus og Enghus er offentligt tilgængelige, og er et begreb som stammer fra helhedsplan for Sankt Hans og som dækker over de haver i bydelen, som boerne i Sankt Hans råder over og kan indrette til haver, ophold, grill og leg mv. Nærhaven muliggør en form for ophold og rekreation, som ikke er mulig i den offentlige park. Nærhaverne er privatejet og driftes af grundejer.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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

TRAFIK- OG MOBILITETSPPLANLÆGNING

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 belastte 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.

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.

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.

ing, 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. Derfor udpeger kommunens strategi et mobilitetsknudepunkt ved parkeringspladsen syd for Centralmagasinet. Her kobles busstoppestedet med parkeringspladser til delebiler og elbiler, så det er nemt at skifte transportmiddel. Der vil også være cykelparkering med vandpost og pumpe. Bæredygtig transport handler også om, at der er nok og attraktive parkeringspladser til cykler. Parkeringspladserne skal være let tilgængelige og findes tæt ved indgangen til bygningerne. Der skal være belysning, som parkeringspladserne føles trygge. Der skal være plads til forskellige slags cykler som f.eks. 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 udvide 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 sikre 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 gårdrum i henholdsvis Enghus og Parkhus.

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, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmesettet.

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 Enghus (delområde F1) skal fra den nordlige del af området ledes til Roskilde fjord og fra den sydlige del af området til Kurhussøen. Regnvandet fra Parkhus (delområde F2) skal gårdrummet ledes til Kurhussøen og til vådområdet syd for Bistrupvænge. Se fig. 47.

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.

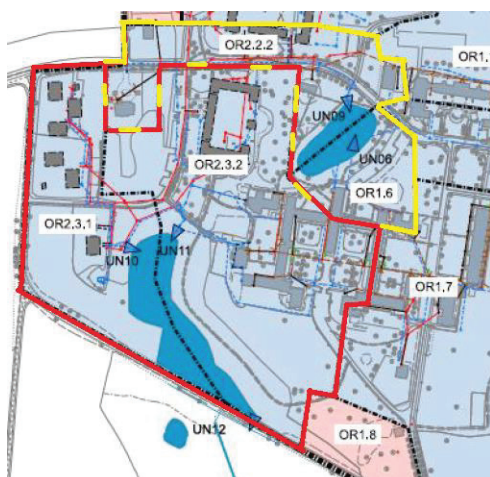


Fig.47. Viser det samlede opland for de følgende oplande og deres udløbspunkter: OR1.6 (UN06), OR2.2.2 (UN09), OR2.3.1 (UN10) og OR2.3.2 (UN11). Oplandet for OR1.6 og OR2.2.2 løber til sø ved kurhus, og er markeret med gul linje. Oplandet for OR2.3.1 og OR2.3.2 løber til sø/mose ved Bistrup vænge, og 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.

Alle ændringer af den eksisterende tilstand inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra Kystdirektoratet. Den planlagte veje og parkeringspladser samt terrænregulering inden for strandbeskyttelseslinjen, kræver dispensation fra Kystdirektoratet.

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Området omkring Enghus, 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 727 muliggør etablering af boliger, som er en støjfølsom anvendelse. Der findes ingen veje, jernbaner eller virksomheder i nærheden, som medfører støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

JORDFORURENING

Der er ikke kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet.

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.

Ved ændring til meget følsom arealanvendelse i form af bolig skal det for udvalgte arealer sikres at den øverste ½ meter jord er uforurenet.

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

JORDBALANCE

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om terrænregulering og det er hensigten, at skabe mulighed for jordbalance inden for delområde F1 og B1. Det vil sige at det jord der udgraves ved etablering af p-kælder under Enghus (delområde F1) og evt. etablering af vejparkering langs Bistrup Vænge kan genindbygges i terrænet omkring

byggeriet. Det er på tidspunktet for lokalplanens tilblivelse usikkerhed om de nøjagtige jordmængder (da det afhænger af den nøjagtige kælder-kote i p-kælderen) og om hvorvidt jorden er mulig at genindbygge. Der bør gennemføres tidligere geotekniske og miljøtekniske undersøgelser med henblik på detaljerede volumenstudier og vurdering af jordens stabilitet. Der skal indhentes de nødvendige myndighedsgodkendelser og herunder skal der opnås tilladelse til jordflytning hos Roskilde Kommunes miljømyndighed. Hvis ikke det er muligt at genindbygge jorden fra anlæg inden for det umiddelbare nærområde som beskrevet, er det ønsket at der kan indbygges jord fra det øvrige nærområde (Sankt Hans), således at terrænet bliver anlagt i princippet som vist i lokalplanen.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 727, 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 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 NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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 8 - Terræn og regnvand

Bilag 9 - Snit i terræn Enghus

Bilag 10 - Tværsnit Enghus

Bilag 11 - Snit i terræn Parkhus

Bilag 12 - Tværsnit Parkhus



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2023

Signaturforklaring

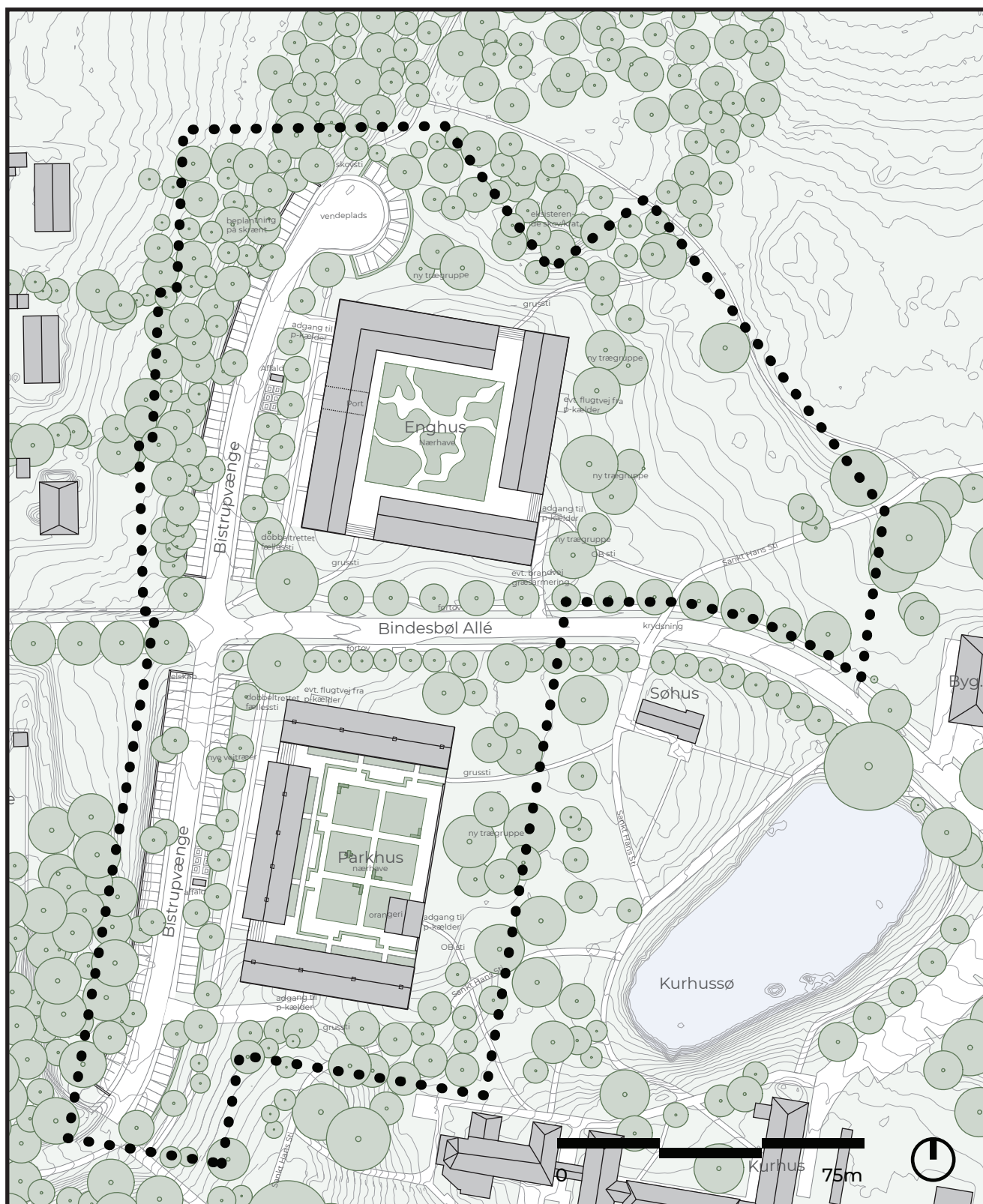
● ● ◀ Lokalplanafgrænsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

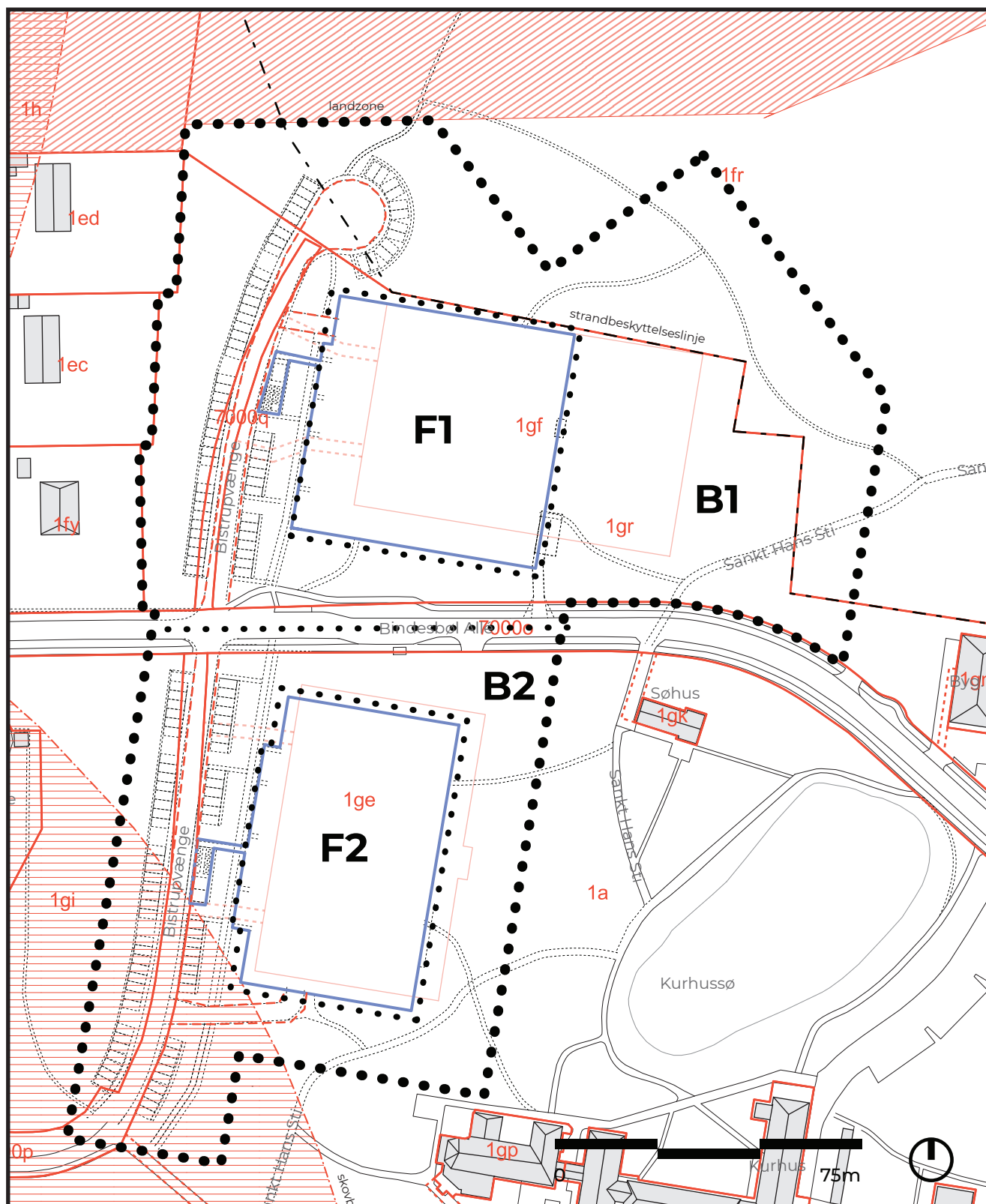
- | | |
|----------------------------|----------------------|
| ● ● ● Lokalplanafræsning | ○ Træer |
| ■ Bygning | — Højdekurver 0,25 m |
| □ Veje, stier og parkering | ■ Sø |
| ■ Grønt område | |



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

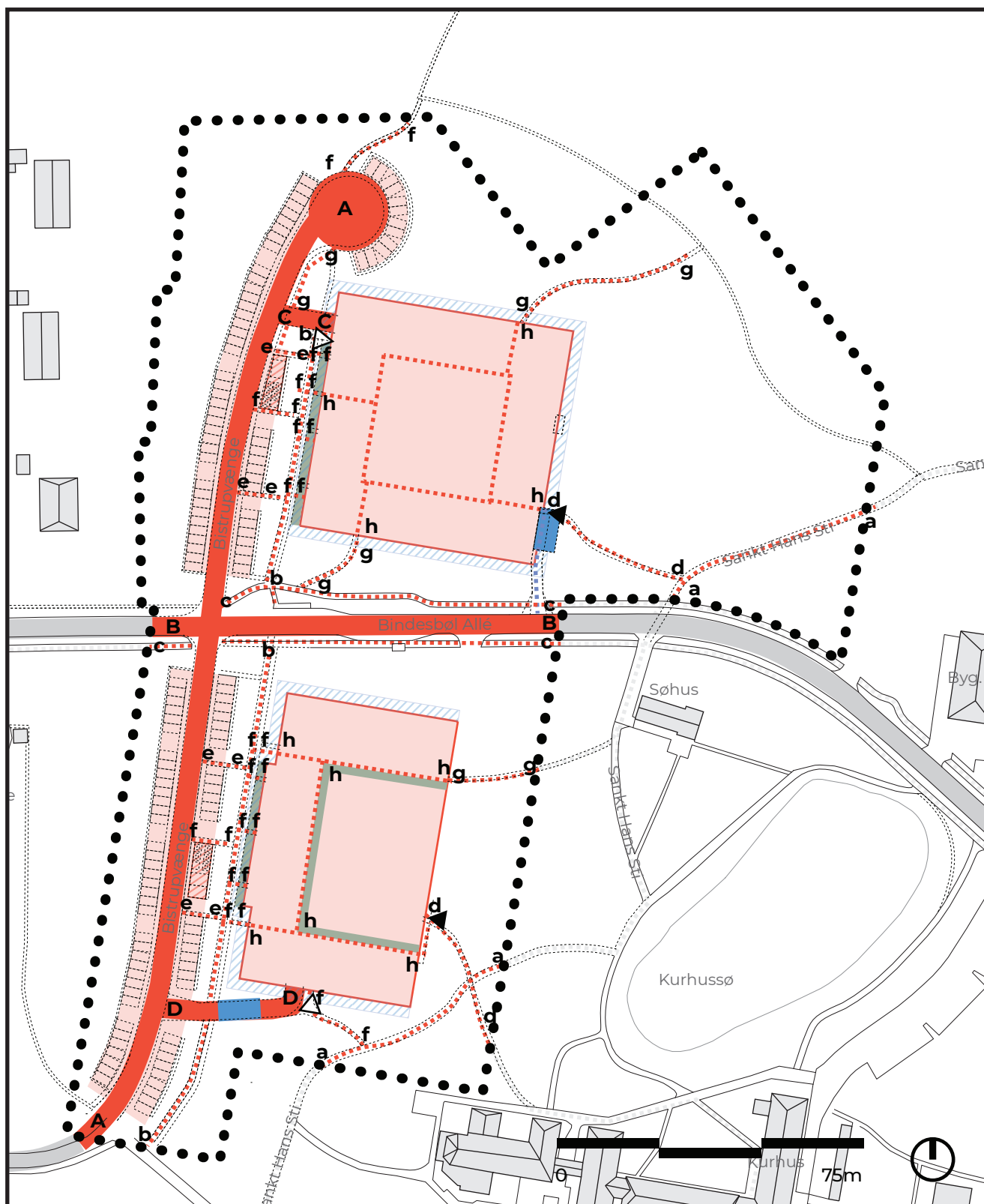
- ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer
- Højdekurver 0,25 m
- Sø



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

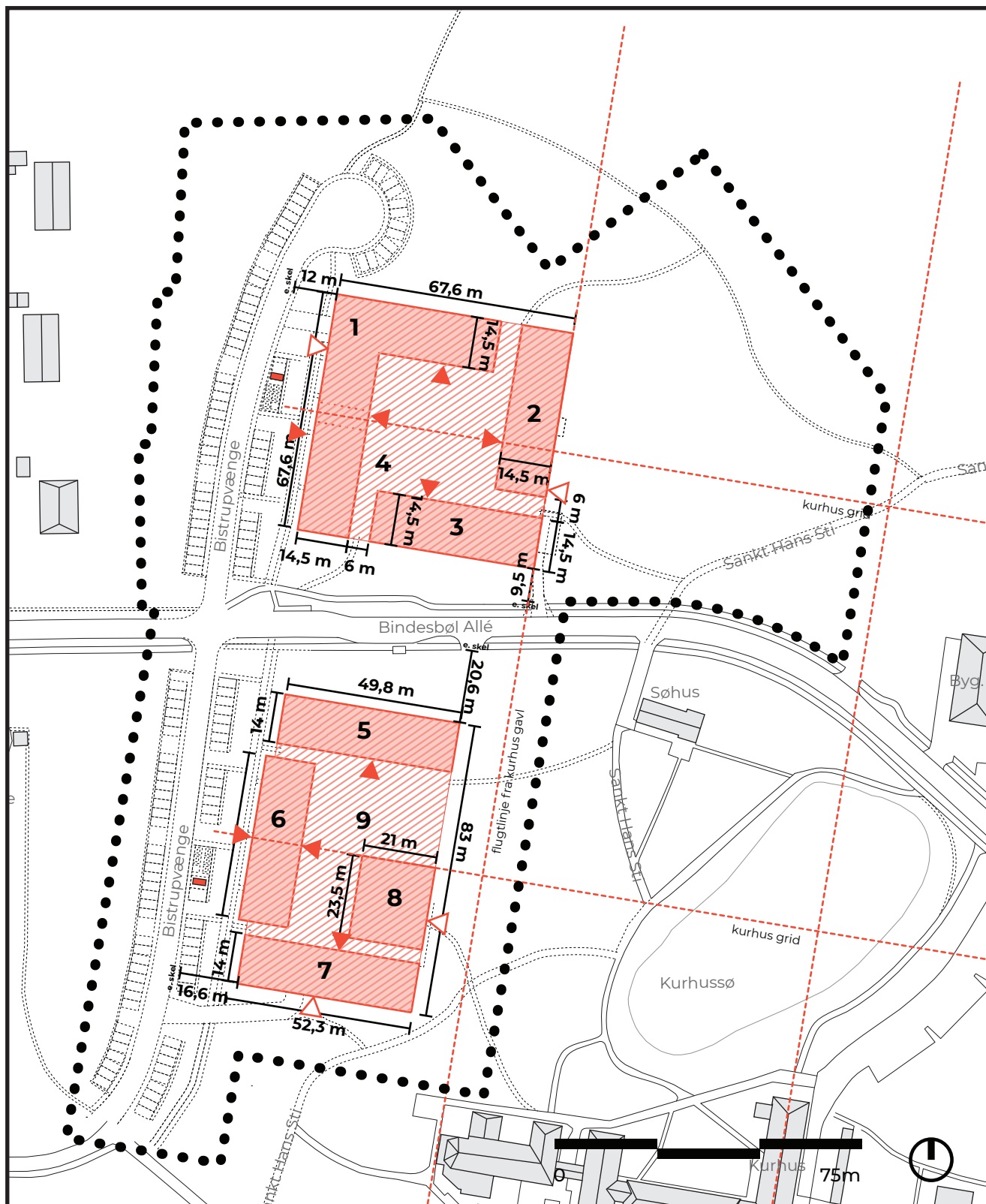
● ● ● Lokalanplanafgrænsning	 Planskitse	34d Matrikelnummer	Skovbyggelinje
■ Eksisterende bygning	● ● ● Delområdeafgrænsning	 Udsilt vej	Udstykningsprincip
□ Veje, stier og parkering	B Delområde	Landzone	Udstykningsprincip vej
— Matrikelskel	— Matrikelskel	— Strandbeskyttelseslinje	



KORTBILAG 5 - VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

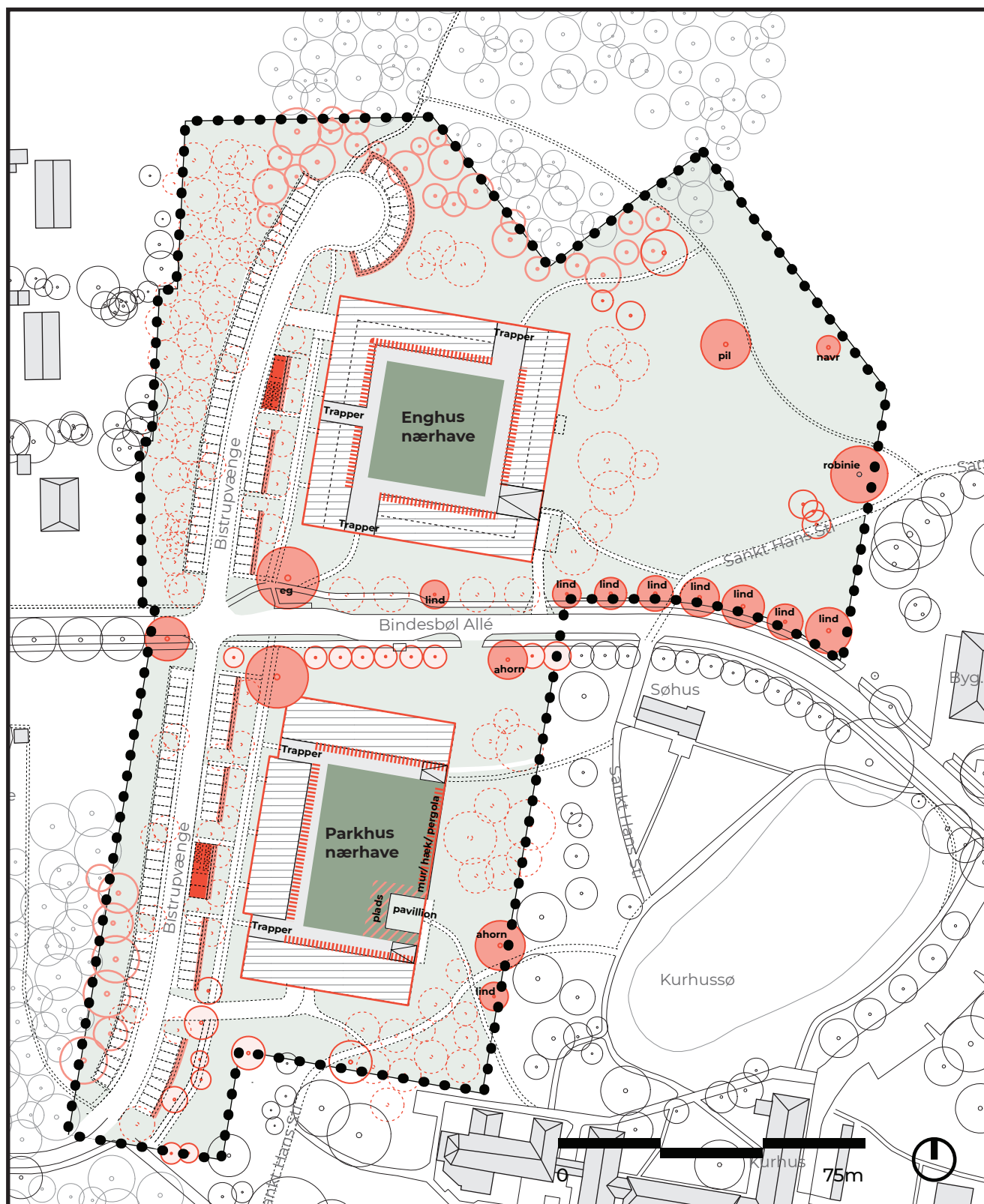
● ● ●	Lokalplanaforgræsning	A-A	Veje		Cykelparkering terræn		Affaldsstation
■	Bygning	a-a	Stier	▷	Adgang til p-kælder for cykler		Brandbilzone
□	Veje, stier og parkering		Bilparkering terræn	▶	Adgang til p-kælder for gående		Brandredningszone
.....	Planskitse		Bilparkering p-kælder				Brandvej



KORTBILAG 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Signaturforklaring

● ● ● Lokalanlæggræsning	 Planskitse	----- Bygningsorientering	▷ Adgang til p-kælder for cykler og gående
■ Bygning	■ Byggefelt bolig	Afstandsmål	■ Placering af evt. affaldskur
□ Veje, stier og parkering	■ Byggefelt parkering	▶ Boligadgang	
	 Port		



KORTBILAG 7 - UBEBYGGEDE AREALER

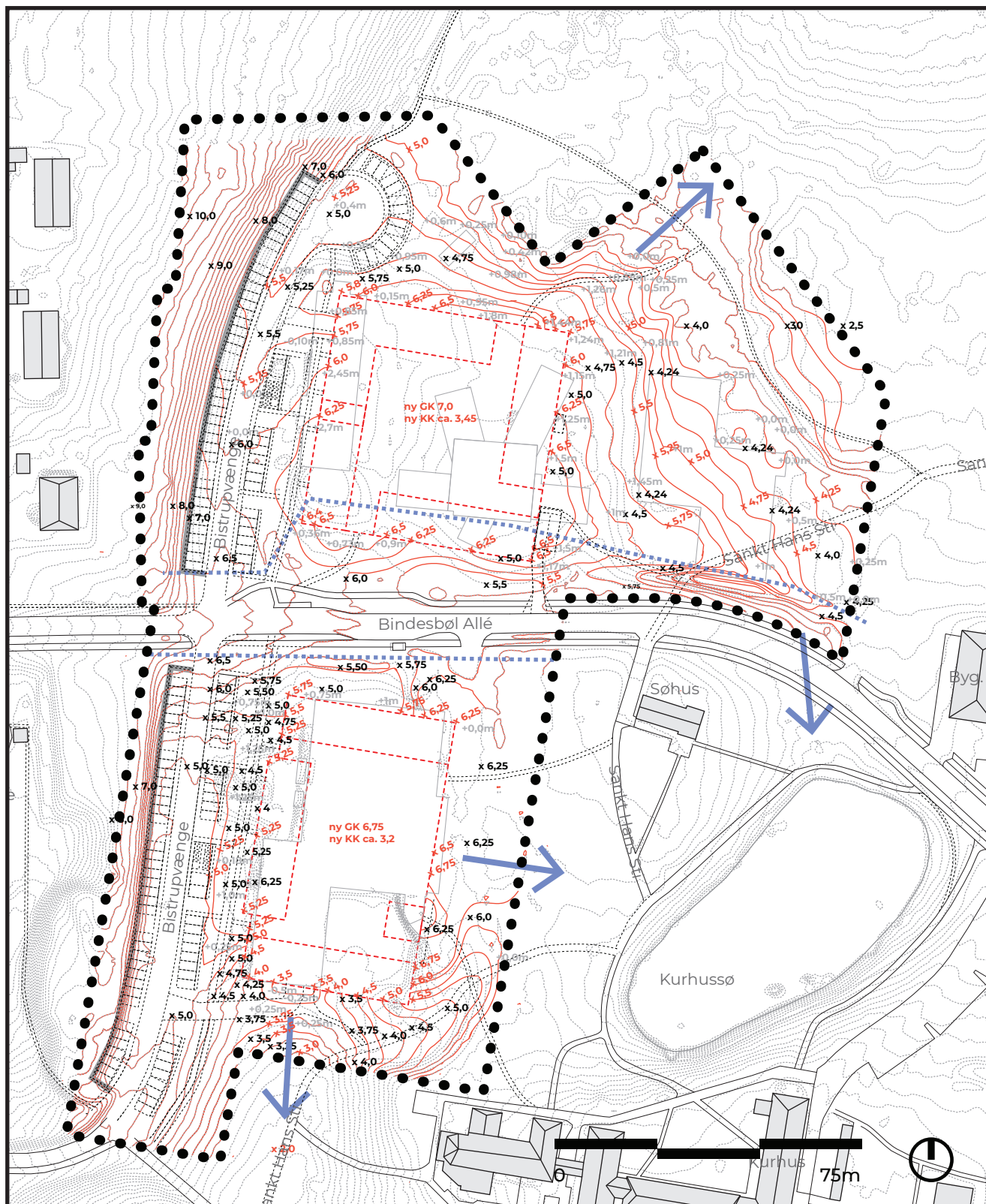
Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafræsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Eksisterende træ
- Bygningsskitse
- Planskitse

- Offentlig park
- Adgangszone
- Have
- Kantzone
- Plads med mønsterbelægning

- Hæk
- Granitkant
- Bevaringsværdigt træ
- Yngre bestand træ
- Eksisterende træ indmålt
- Eksisterende skov

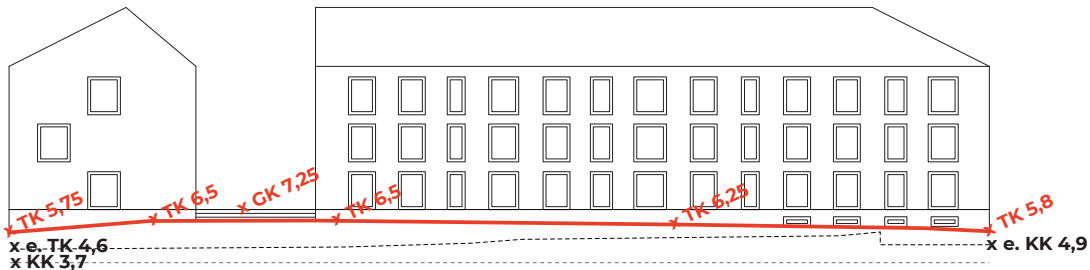
- Nye træer
- Affaldsstation
- Rampe



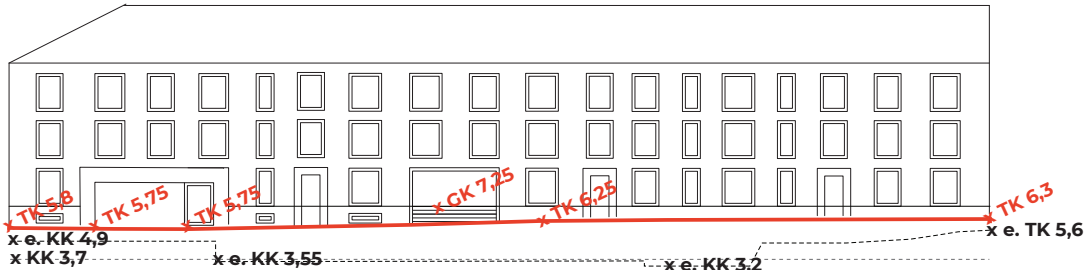
KORTBILAG 8 - TERRÆN OG REGNVAND

Signaturforklaring

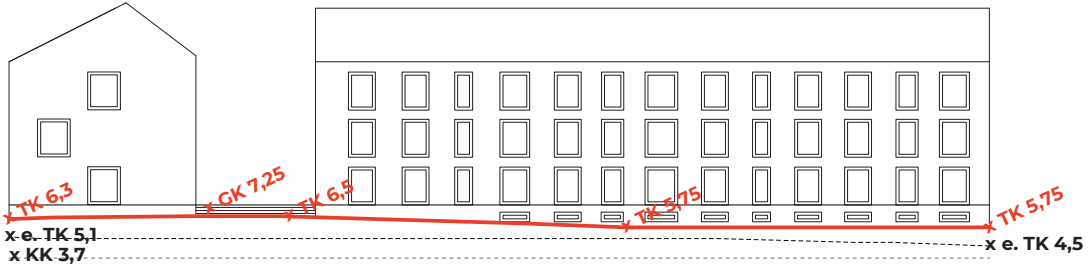
● ● ● Lokalanlæggræsning	----- Ny bygning	x 6,5 Eksisterende kote	— Støttemur
■ Bygning	 Eks. højdekurve 0,25	KK Ny kæderkote	 Opland for regnvand
□ Veje, stier og parkering	— Ny højdekurve 0,25	GK Ny stuegulvskote	→ Retning for regnvand
— Eksisterende bygning	x 6,5 Ny terrænkote	+ 0,5 Terrænregulering	



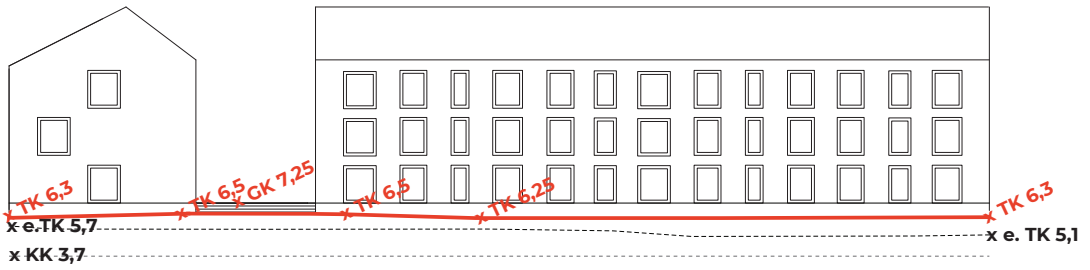
Enghus - nordfacade



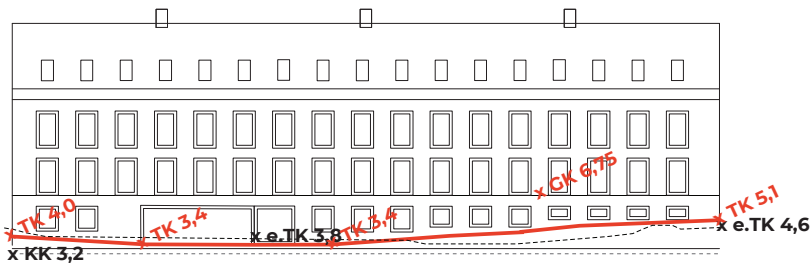
Enghus - vestfacade



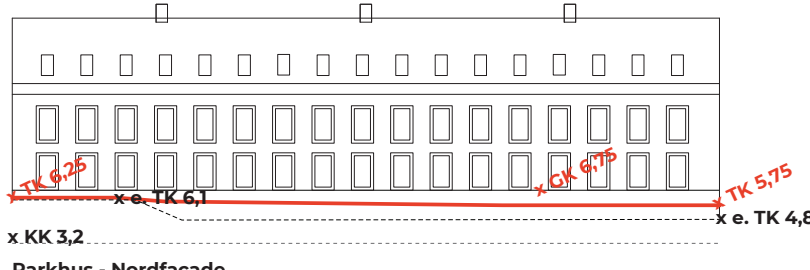
Enghus - østfacade



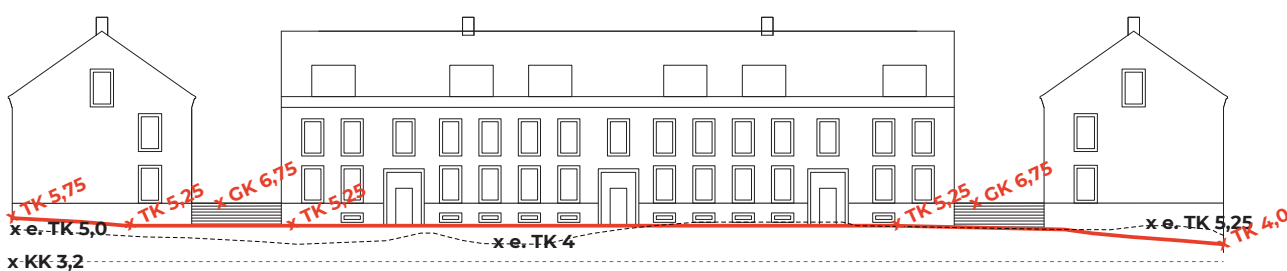
Enghus - sydfacade



Parkhus - Sydfacade



Parkhus - Nordfacade



Parkhus - Vestfacade

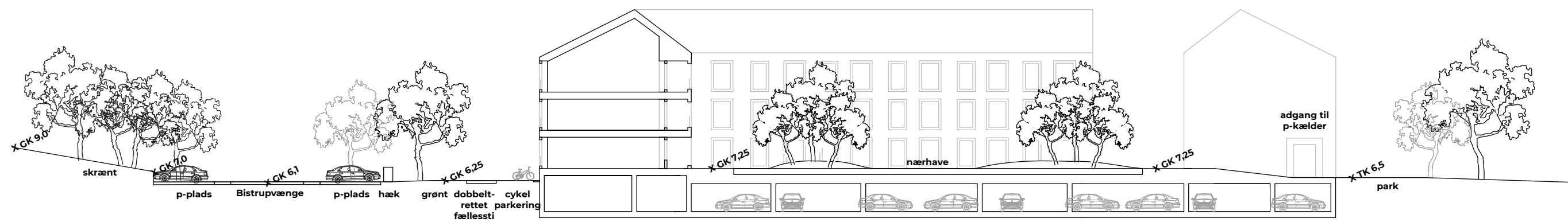


Parkhus - Østfacade

BILAG 10 - SNIT I TERRÆN ENGHUS OG PARKHUS

- Ny bygning
- Eks. højdekurve 0,25
- Ny højdekurve 0,25
- x 6,5 Ny terrænkote





ENGHUS



PARKHUS

BILAG 11 - TVÆRSNIT ENGHUS OG PARKHUS



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk