

SANKT HANS

Strategi for boligtyper

December 2021



ROSKILDE
KOMMUNE



FORORD

Formålet med denne strategi er at skabe et beslutningsgrundlag for fastlæggelse af anvendelser og boligtyper på Sankt Hans. Notatet er således næste skridt i den proces, der skal føre frem til salg af de første byggerier på Sankt Hans i 2022.

Notatet er en del af grundlaget for den rammelokalplan, der sendes i politiske behandling i foråret 2022, således planen kan høres og vedtages tids nok til at offentliggøre de første udbud og realisere de første salg vinteren 2022/23. Sideløbende afklares forsyning, miljøforhold, trafik og parkering, juridiske forhold mv (se figur 2 og 3 på denne side samt afsnittet 'Næste skridt' på side 21).

Som nævnt i handleplanen opdeles Sankt Hans i byggefelter, der sælges fra, efterhånden som det er muligt ift. byggemodning og forsyning, samt en hensigtsmæssig udbygningstakt. Dette sker fra øst mod vest med udgangspunkt i eksisterende byggeri. Indtægter på Sankt Hans er afhængig af forudgående investeringer i omlægning af veje og parkering, park og grønne områder og forsyning mv. Samtidig undersøges det, om det er muligt at fremrykke noget af nybyggeriet i vestområdet til 2023. Det nye plangrundlag og 'pris og projekt' som udbudsform skaber sikkerhed for både likviditetsflow og den arkitektoniske kvalitet.

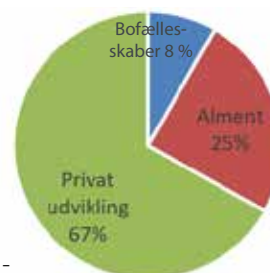
MANGFOLDIGHED I BOFORMER OG FÆLLESSKABER

Strategien skal medvirke til at indfri visionerne i helhedsplanen om en grøn og mangfoldig bydel med fokus på fællesskaber, samt boligpolitikens princip om, at nye områder skal udvikles stærke og mangfoldige. Derfor er strategien opdelt efter boformer. Den anbefalede fordeling ses på kortet på modstående siden.

Udbud fra 2022 vil ske parallelt til både privat udvikling, almene boliger og bofællesskaber. Kravet om 25 % almene boliger opnås i første omgang ved den foreslåede placering i Østerhus/Sønderhus. Senere vil kravet blive gjort gældende i Fjordhus og evt. en del af Markhusene. Også bofællesskaber er politisk prioriteret i boligpolitikken og i kommunen generelt, hvilket også er afspejlet i dette dokument.

Den største andel af byggeretskvadratmeterne på Sankt Hans er dog reserveret til privat udvikling (se figur 1). De tre boligformer gennemgås i det følgende. Under 'Næste skridt' på side 21 er flere delelementer i grundlaget for rammelokalplanen og de første udbud anført. Det samlede fremtidige etage-areal bliver ca 58.000 kvm. Dette svarer til antallet i købskontrakten indgået med Region Hovedstaden, når tag- og kælderarealer mv. fra-regnes. Notatet introducerer en række mindre revideringer af fordelingen, så den ser således ud:

- Boliger i eksisterende bygninger: ca 20.000 kvm (inklusive Fjordhus)
- Boliger i nybyggeri: ca 19-20.000 kvm
- Erhverv og off. funk: ca 18.000 kvm



Figur 1: fremtidig fordeling af boligtyper (% kvadratmeter)

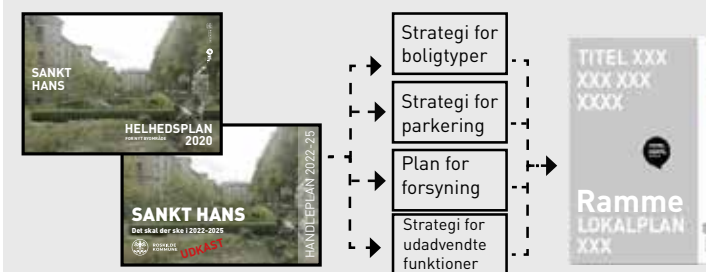
Figur 1 viser fordelingen af boligkvadratmeter på tværs af eksisterende og nybyggeri. Som det fremgår, er 2/3 reserveret til privat boligudvikling, særligt i nybyggeriet, mens kravet om 25% alment samt bofællesskaber fortrinsvis opfyldes i eksisterende byggeri. I købsaftalen er regnet med nedrivning af 8.400 kvm og nybyggeri på 15.000 kvm, mens der i plangrundlaget pba. denne strategi, planlægges for nedrivning af ca. 13.500 kvm og nybyggeri på op til 20.000 kvm.

METODE

Forvaltningen har analyseret videre på mulighederne for indretning af boliger i den eksisterende bygningsmasse med udgangspunkt i de allerede udførte analysearbejder fra Erik arkitekter og helhedsplanen. Ved gennemgangen er der fokuseret på, hvilke udnyttelsesmuligheder der vurderes økonomisk og bevaringsmæssigt bedst mulige for hver bygning. De fleste bygninger er blevet grundigt besigtiget, men der henstår usikkerheder i visse dele af bebyggelserne - særligt kælder- og tagarealer. Der tages derfor forbehold for ændringer af tallene.

INDHOLD

Privat udvikling	4
Almene boliger	12
Bofællesskaber	16
Næste skridt	21



Figur 2



Figur 3

Figur 2: Strategi for boligtyper er en af flere strategier, der danner grundlag for rammelokalplanen og tager udgangspunkt i helhedsplanen og handleplanen. Figur 3: Rammelokalplanen vedtages, så de første salg af boligbyggeretter kan realiseres i 2022.

PRIVAT UDVIKLING

BLANDEDE BOLIGFORMER

Privat boligudvikling udgør hovedparten af de udpegede boligkvadratmeter på Sankt Hans. Nærmere bestemt ca 20.000 kvm (inkl. Fjordhus) eller ca 67% af de samlede boligbyggeretter i både eksisterende og nyt byggeri. Byggefelterne udbydes efter den takt, der er fastlagt i handleplanen for Sankt Hans, og kan overordnet beskrives som en bevægelse fra øst mod vest med udgangspunkt i de eksisterende bygninger.

Også hvad angår privat udvikling, opfordrer Roskilde Kommune til at bidrage til en mangfoldig bydel ved at blande ejerformerne. I de byggeretsgivende lokalplaner, som følger og detaljerer rammelokalplanen, vil der således i videst muligt omfang blive stillet krav til boligstørrelserne for at understøtte den blandede by på tværs af generationerne.

JUSTERING AF UDBUD I FASE 1

I fase 1 udbydes Vesterhus og bygning 21 som omdannelse til hhv. etageboliger og tæt-lav. Dette er en justering af handleplanen, hvor bygning 24 (tilbygning til Kurhuset nord for Vesterhus) var udpeget til bolig. Efter nærmere undersøgelser af bygning 24 har vist, at bygningsstrukturen og den centrale placering med fordel kan anvendes til erhverv. Samtidig vurderes det, at rækkehuse i bygning 21 (den sydlige tilbygning i Kurhuset) vil resultere i meget mere attraktive boliger.



ØVRIGE FORUDSÆTNINGER

Bygning 32 er en spejling af bygning 21 og vil således blive udbud på rækkehuse i en senere fase. Tilsvarende er grundplanen i Krathus identisk med Vesterhus og er derfor oplagt til etageboliger. Parkhus, Enghus, Markhusene og Parcelgårdshusene udgør det nybyggeri, der tilføres området. Byggerierne udbydes i senere faser i takt med byggemodning og vejudvidelser i den vestlige del af området. Markhusene forsøges fremrykket til udbud i 2023. I sammenhæng hermed vil Parcelgårdsvej 2 blive udbud som en- eller tofamilieshus. Som nævnt er det samlede antal byggeretsmeter for nybyggeri let opjusteret (samlet ca. 19-20.000 kvm), mens det samlede antal etagemeter i eksiste-

rende byggeri er let nedjusteret (ca 20.000 kvm), særligt pga. yderligere vurderinger af anvendelige kældre og tagetager. Det samlede antal byggeretsmeter er dog uændret ift. købsaftalen.

ANVENDELSER FREM MOD SALG

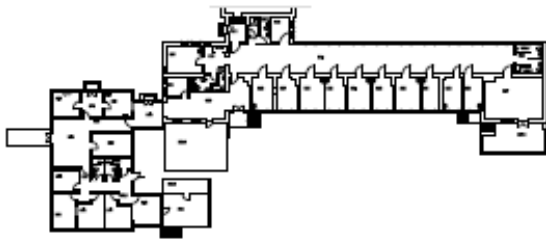
For alle bygninger gælder, at der er et stort omdannelsesbehov, da de er indrettet som patientstuer og kontorer. Af denne grund kan de ikke umiddelbart tages i anvendelse som boliger før efter salg og omdannelse. Forvaltningen arbejder på at minimere tomgangen i mellemprioriteten fra overtagelse af området til udbud af de enkelte bygninger. I bygninger, der skal sælges til nedrivning, vil der blive lukket for vand, varme mv.



Signatur

■ Private boliger 21.000 kvm

EKSISTERENDE BYGNINGER



BYGNING 21

Denne tilbygning til Kurhus udgør sammen med dens tvilling, bygning 32, porten til Kurhus og gården fra syd. Bygningen er opført i 1893 og er derfor ikke en del af det oprindelige struktur i Kurhus. Bygningen har dog særdeles høj bevaringsværdi og udgør en vigtig del af det samlede anlæg.

Med en orientering mod syd og et klart afgrænset fælles friareal vurderes bygningen oplagt til rækkehuse. Det vil være muligt at indpasse 7-9 boliger med et gennemsnit på 120 kvm samt et fællesareal på 105 kvm. Boligerne vil få indgang fra syd med private forarealer.



Stueetage - opdelt i rækkehuse



Eksisterende snit

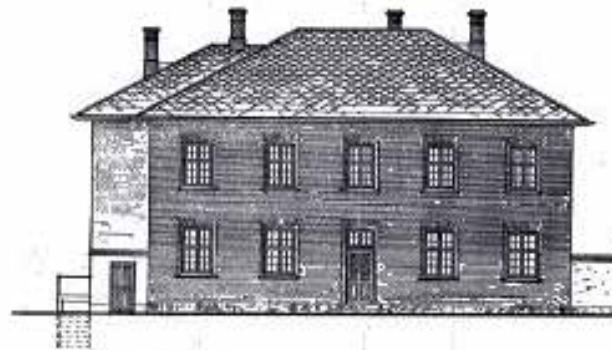
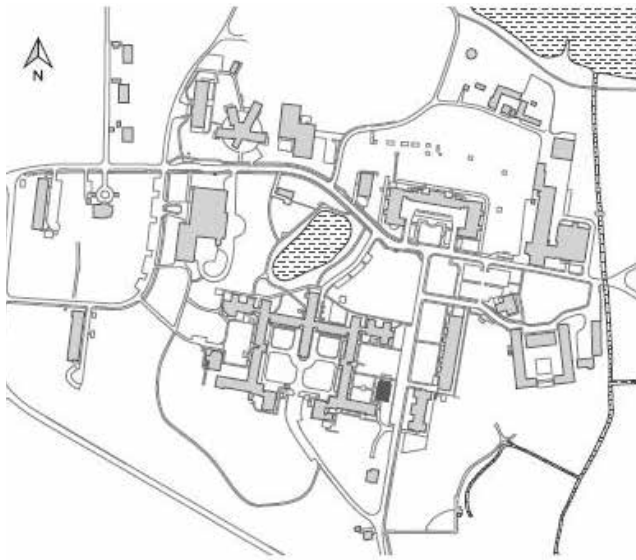


Fremtidig snit

En lidt speciel tagkonstruktion og de tidligere formål giver mulighed for boliger i forskudte plan (særligt i den nordlige del af bygningskroppen med højsiddende vinduer og stor lofthøjde): Gulv kan hæves og loft kan sænkes, for at skabe funktionelle og indbydende boliger på denne spektakulære placering. Det vurderes at være muligt at lave indgangspartier fra sydsiden på en nænsom måde, der bevarer bygningens struktur.

En del af kælderen er ikke 1,25 m over terræn og kan derfor ikke benyttes til bolig. Bygning 21 består skønsomt af 1099 kvm boligareal.





Vestfacade



Stueplan



Stueplan - opdeling i tre enheder

VESTERHUS

Vesterhus og dets søsterhuse Nørrehus, samt Krathuset, markerer et mere moderne syn på arkitekturen på Sankt Hans. Ikke desto mindre lægger det sig smukt i forlængelsen af sine forgængere på stedet. Hvad Bindesbøll i sin tid satte i værk med Kurhuset, fortsætter i Vesterhus.

Den samme materiale- og farveholdning, som går igen på stort set hele området og binder det sammen i tid og rum, er en værdifuld tilgang til byggerier på Sankt Hans. Bevaringsværdierne knytter sig primært til det ydre, men også til dels til de indre velbevarede strukturer.

Den eksisterende struktur vurderes således at skulle være grundlag for fremtidigt indretningsplan. Den centrale trappe foreslås bevaret og vil fungere som adgangstrappe til 3-4 lejligheder pr etage. Det giver i alt 6-9 lejligheder á 50-90 kvm.

Kælder er ikke 1,25 m over terræn og kan derfor ikke benyttes som bolig. Den bedste udnyttelse af kælderen vil ske ved at bruge den til depoter og andre støttefunktioner. Vesterhus består af 572 kvm boligareal.





'hus set fra nordøst



Stueplan



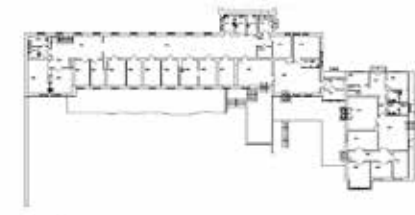
Nordfacade



Bygning 32 set fra vest



Sydfacade



Stueplan



'huset set fra Parcelgårdsvej med skuret i forgrunden



Stueplan



Vestfacade



Fjordhus' vestfløj set fra vest i det indre gårdrum



Stueplan

ØVRIGT EKSISTERENDE BYGGERI

I senere faser vil Krathus, bygning 32, Parcelgårdsvej 2 og Nørrehus blive udbudt til privat udvikling. Bygning 32 som tæt-lav boliger, da den er en spejling af bygning 21, og Krathus og Nørrehus som etageboliger, da de har lignende grundplan med Vesterhus. Krathus og bygning 32 kan evt. udbydes som bofællesskab.

Parcelgårdsvej 2 er et fint eksempel på et Bedre Byggeskikshus. Bygningen er klassisk proportioneret og udtrykker en ærlighed i valget af materialer. Bygningen skiller sig ud fra den øvrige hospitalsbebyggelse, men dette ses ikke som en svaghed for det samlede miljø, da den kulturhistorisk taler sammen med

de øvrige funktionær- og embedsboliger i anlægget. Bygningen er på 271 kvm eksklusiv kælder og kan udbydes som en eller tofamilieshus fra 2022, når lokalplanen er vedtaget.

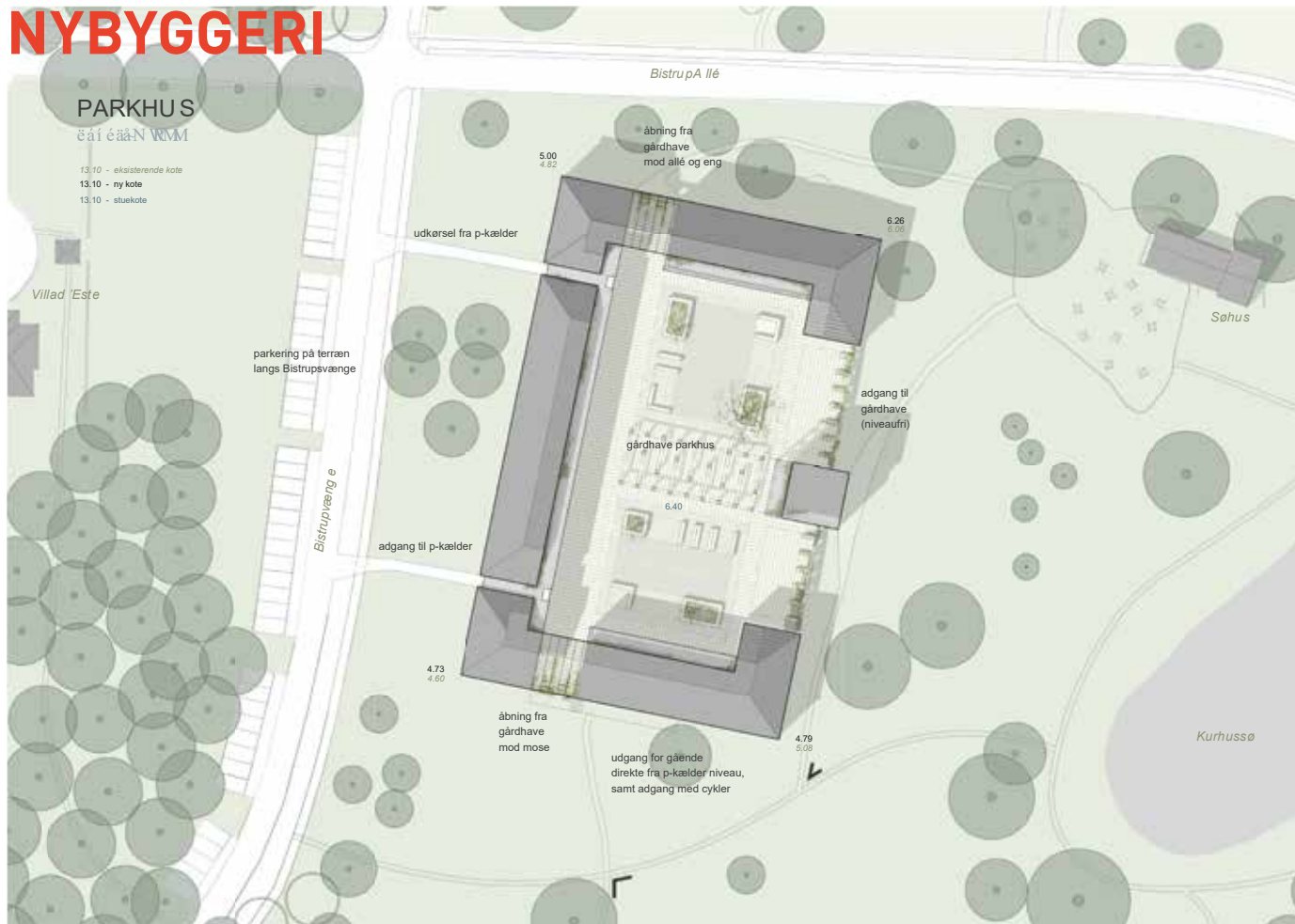
ANVENDELSER FREM MOD SALG

Krathus og bygning 32 er på nuværende tidspunkt indrettet til patientstuer og kontorer og er ikke umiddelbart egnede til boliger. Disse bygninger kan indeholde midlertidige kontor- eller erhvervsfunktioner. Parcelgårdsvej 2 er lejet ud til DR Drama i en to-årig periode til optagelse af en tv-serie.

FJORDHUS

Fjordhus er ikke en del af købsaftalen med Region Hovedstaden, men Roskilde Kommune har forkøbsret på bygningen. Region Hovedstaden bevarer ejerskabet og hospitalsfunktioner i bygningen i en årrække. Der foreligger i købsaftalen en proces for eventuel flytning af hospitalsfunktioner i Fjordhus til Østhospitalet. Processen er afhængig af en ny lokalplan for et evt. nyt byggeri på Østhospitalet (er i proces) samt Regionsrådets stillingtagen til eventuel flytning og nybyggeri. Sidste frist for eventuel fraflytning er 2026. Roskilde Kommune vil stille krav om 25% almene boliger i Fjordhus, hvis den omdannes til boliger. Fjordhus udgør ca 7500 kvm, fraregnet kælderarealer.

NYBYGGERI



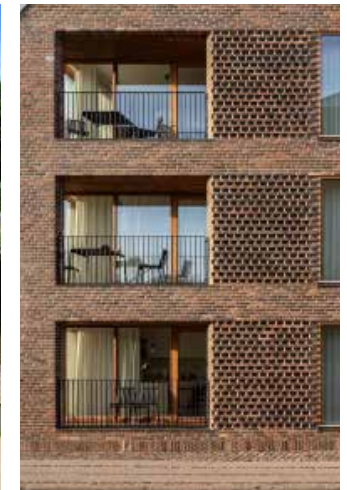
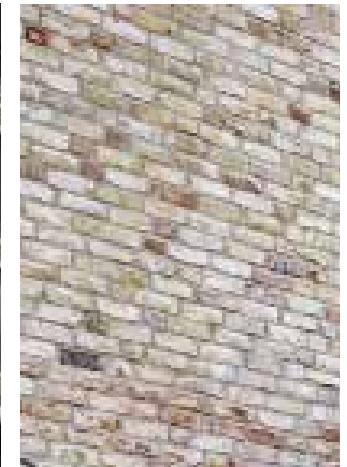
PARKHUS

Parkhus er placeret på kanten til Kurhusparken mellem det store bakke drag mod vest og lavningen mod syd. Gårdrummet åbner sig op mod Kurhussøen og parken, hvilket har givet byggefeltet sit navn.

Parkhus skal opføres i tre etager over et nedgravet eller delvist nedgravet parkeringsanlæg, der dækker bygnings p-behov og bidrager til det samlede p-løsning for hele området. Der kan eventuelt etableres høj kælderetage og højt tag. Der vil blive stillet krav om stuegulvsplan løftes minimum 0,75cm over terrænen mod parklandskabet for at skabe en afstand fra den private bolig til det offentligt tilgængelige landskab. Adgan-

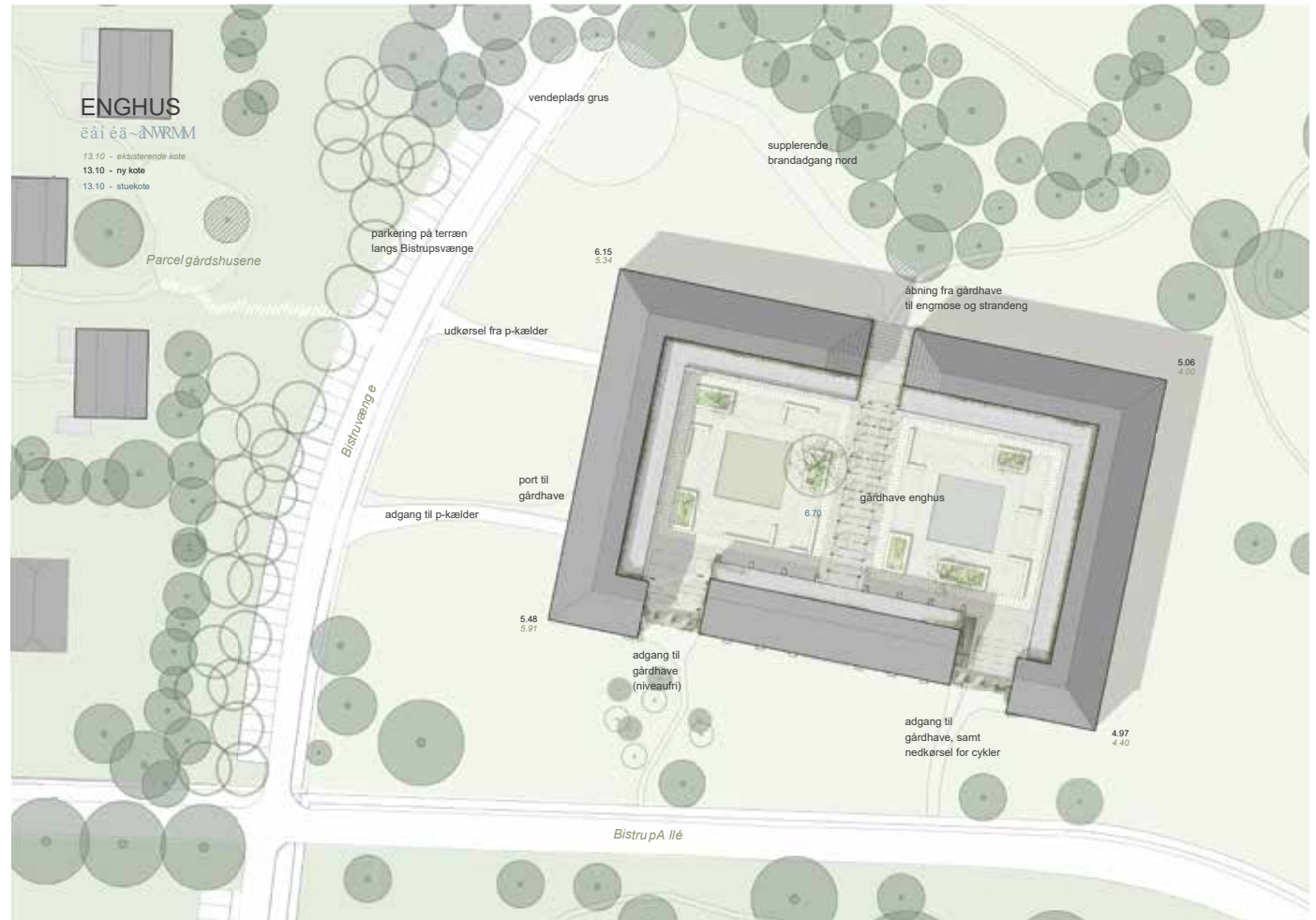
gen til bebyggelsen og parkeringskældereren sker fra vest via Bistrupsvænge, samt for boligerne også fra øst via gårdrummet, således parken kan gro helt op til bygningen sokler. Byggefeltet vil i rammelokalplanen blive placeret parallelt med Bistru Allé og roteret i forhold til Kurhusets bygningsretning.

I de indledende skitser vist på denne side finder Parkhus sin typologiske inspiration i Fjordhus og består af et hovedhus, to fløje og en mindre bebyggelse. Hovedhuset indeholder et-plans lejligheder med enkelte muligheder for stuelejligheder med et plan i kælderniveau (duplex). Fløjene består hver af to rækkehuse i enderne og to større lejligheder pr. plan med fælles opgang.



Den mindre bebyggelse indeholder fælleslokaler og evt. mindre enheder til beboelse. Gårdrummet åbner sig op mod Kurhussøen og parken og tilbyder både private friarealer til beboerne samt inviterer folk ind.

I denne skitsering vil der blive plads til ca 40 lejligheder med et gennemsnit på 125 kvm fordelt over de ca 5200 byggeretsmeter. Den forholdsvis store gennemsnits boligstørrelse vurderes at egne sig til private ejerboliger.



ENGHUS

Byggefeltet vil i rammelokalplanen blive udlagt til etagebyggeri og tæt-lav i max tre etager med høj tagrejsning og et stueplan, der hæver sig min. 0,75 cm over terræn. Der vil blive stillet krav om et fælles gårdrum og offentlig adgang rundt om byggeriet (sokkeludstyknings). Altaner må kun etableres mod gårdrummet, som mod nord åbner sig mod den engmose og strandeng, der har givet det samlede byggefelt sit navn.

Der vil for byggefeltet blive stillet krav om parkering i konstruktion, der både skal dække bygningens eget behov, samt bidrage til det samlede parkeringsløsning. Der vil yderligere blive stillet krav om høj kvalitet i arkitektur og materialevalg, der tilpasser

og underordner sig den eksisterende arkitektur. Facaderne skal beklædes med gule mursten, tage skal beklædes med sort skifer, og begrønning skal indgå som et væsentligt element.

I de indledende skitser for Enghus vist på denne side er den typologiske inspiration hentet i Slottet. Byggeriet består af et hovedhus, der er let tilbagetrukket fra to fløje. Byggeriets placering er tilpasset beskyttelseslinjer i området.

I dette forslag indeholder fløjene lejligheder i et plan og hovedhuset rækkehus i 3 plan. Fløjenes opgange er disponeret, således at de hver fordeler til tre lejligheder på etagerne, dvs. den

ene lejlighed orienterer sig mod gårdhaven. I stueplan udnyttes muligheden for direkte adgang til lejlighederne til at disponere nogle lidt mindre lejligheder her (ned til 62 m² brutto). Midt i hovedhuset er Enghus' fælleslokale placeret. Indretningen af gårdhaven kunne ske med en central pergolastruktur, som ville pege direkte på lokalet mellem gårdhaven og Bistrup Allé som fælles samlingssted.

Denne udformning ville give 70-75 lejligheder á 100 kvm i gennemsnit og i alt ca 7150 byggeretsmeter. Disse boligstørrelser vurderes at egne sig til private lejeboliger eller ejerboliger.



MARKHUSENE

Nybyggeri ved Bistruphøj/Bistrupvænge er udpeget i helhedsplanen. Yderligere analyser har vist, at der er potentiale for højere udnyttelse af området - samt facilitering af flere fællesskaber - ved at erstatte begge eksisterende bygninger med punkthuse i fælles klynger. De to eksisterende bygninger eksklusiv kælder udgør ca 3600 kvm.

I de indledende skister finder Markhusene således sin typologiske inspiration i Villa d'Este og består af syv huse, der samler sig som tre fællesskaber om fælles terrasseflade og orangeri. I forslaget findes to hustyper: 'trippelplanshusene', der består af seks lejligheder med adgang fra trappeopgang og et rækkehus forenden. Og 'dobbeltplanshusene', der består af seks lejligheder med adgang fra opgang. Alle lejligheder er gennemgående øst-vest og har udeophold eller altan mod vest i tillæg til den fælles terrasseflade.

25 % af bebyggelsen kan eventuelt udlægges til almene boliger. Et andet scenarie er at udlægge en andel af etagemeterne til bofællesskab, som kan bidrage til at tiltrække beboere, der



bidrager med noget særligt i lokalmiljøet og kan være med til at skabe en identitet til området.

I 2022 undersøges om en højere udnyttelse af arealet er mulig under forudsætning af, at parkeringen tilknyttet byggeriet skal løses indenfor arealet. I forlængelse heraf udarbejdes byggeretsgivende lokalplan for nybyggeriet som grundlag for et muligt salg i 2023.

PARCELGÅRDSVEJ

I helhedsplanen er Parcelgårdsvej 4 og 6 bibeholdt, men tilstanden af bygningerne og yderligere analyser af grunden viser,



at grunden i stedet kan disponeres som tre dobbelthuse med orientering øst-vest. I størrelse og typologisk udformning finder de inspiration i den eksisterende lægevilla på Parcelgårdsvej 2. De to eksisterende parcelhuse, der nedrives, udgør eksklusiv kælder hver 160 kvm.

Der kunne opføres tre dobbelthuse i 2 etager med udnyttet tagetage med i alt 410 etagemeter per enhed. I alt 1230 etagemeter med en gennemsnits boligstørrelse på 205 etagemeter.

ALMENE BOLIGER

ALMENE BOLIGER

Det er politisk besluttet, at der skal være 25% almene boliger i området. Forvaltningen har kigget nærmere på, hvordan disse kan placeres i området, både i det fremtidige nybyggeri og i eksisterende bygninger.

I den eksisterende bygningsmasse er det forvaltningens vurdering, at Sønderhus og Østerhus er særligt egnede til at indgå som del af den almene boligmasse. Bygningsstrukturen inviterer til både rationelle og effektive familieboliger - samt indretning af mindre kollektiver og bofællesskaber i kvadratmeter, som ville være sværere at udnytte i privat regi.

Denne placering sikrer dels en klyngedannelse, der giver bedre naboskab, og dels er de samtidig fordelt ud i området. Der er også skelet til, hvor privat udvikling kan tænkes at have gode betingelser, både i eksisterende og nyt byggeri.

Ved således at placere almene boliger i smukke eksisterende bygninger og evt. i nybyggeri vil de almene boliger på Sankt Hans være selve inkarnationen af princippet i kommunens boligpolitik om, at 'stærke områder skal løfte mere'.



SCENARIER FOR FORDELING AF ALMENE OG PRIVATE BOLIGER

Med fokusering på at opnå den ønskede fordeling mellem almene boliger og private med henblik på opnåelse af 25% almene boliger er der kigget på henholdsvis etagemeter og antal boliger.

Sønderhus og Østerhus tilsammen udgør henholdsvis 18 % almene boligkvadratmeter eller alternativt 24 % antal almene boliger af den samlede boligmasse. Disse procentsatser er dog behæftet med en vis usikkerhed, da vi ikke kender det endelige antal boliger og boligtyperne samt udformningen af boligterne.

Såfremt det viser sig, at det forudsatte mål ikke kan opnås, kan man derudover f.eks. indrette 2 af blokkene i Markhusene til almene boliger, hvorved procenten stiger til henholdsvis 22 % boligkvadratmeter og 28 % antal boliger.

Når Fjordhus efter en årrække overgår til boligformål, vil der som tidligere nævnt blive stillet krav om almene boliger. 25% af arealet svarer til, at en fløj indrettes til alment boligbyggeri, hvorved den samlede fordeling til den tid vil blive henholdsvis 23 % på arealet og 28 % på antal boliger.

Placeringerne, inklusiv de mulige udvidelser, ses på næste side.





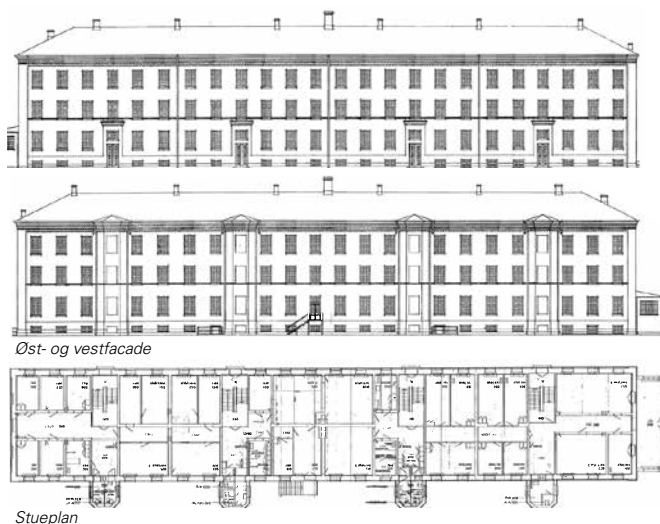
ALMENE BOFÆLLESSKABER/ KOLLEKTIVER

Helhedsplanens vision om fællesskaber kan også passes ind i særligt Østerhus og Sønderhus med almene bofællesskaber og kollektiver. I Sønderhus med ungdoms- og ældreboliger med gode, rummelige fællesarealer, der skaber relationer på tværs af boenhederne. I Østerhus er der mulighed for at eksperimentere med en form for "familiekollektiver", hvor flere singleforældre med børn kan dele hverdag sammen, eller flere generationer bo sammen. Der er stigende efterspørgsel efter mindre boliger med gode fællesarealer, hvorfor det vurderes, at disse typer af boliger vil være attraktive for mange.

ØSTERHUS

Bygningen er opført med 4 trapperum jævnt fordelt langs østfacaden. Dette er medvirkende til, at der umiddelbart kan indrettes traditionelle familieboliger omkring en opgangsstruktur, hvor loftetagen kan bringes i anvendelse i et vist omfang. I stuen og på 1. sal kan der indrettes 12 boliger per etage.

For at skabe et varieret boligudbud og en mangfoldig beboer-



sammensætning er der på 2. sal og i tagetagen foreslået bofællesskab. Der vil i alt kunne indrettes otte "mini" bofællesskaber med hver fire lejligheder centreret omkring et fællesareal.

Risici og vanskeligheder

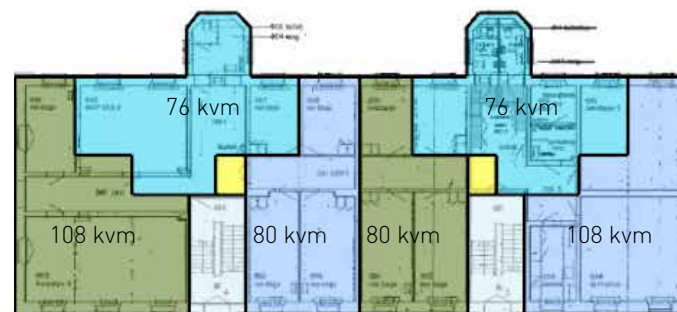
Der vurderes ikke som sådan at være alvorlige risici ved anvendelsesændringen. Der skal sandsynligvis etableres elevator ved hver trappeopgang, hvilket kan være et problem i forhold til tagetagens anvendelsesmuligheder. Det vil måske ikke være muligt at etablere elevator til tagetagen uden at skulle gennembyrde taget, hvilket ikke vil være hensigtsmæssigt af bevaringshensyn. Der skal udføres en del installationsmæssige arbejder, da de nuværende vådrum er uhensigtsmæssigt placeret. Der vil endvidere være nogle murede nicher i de fremskudte "tårne" i ydervæggen, der skal nedrives for etablering af vinduer, men disse kan uden problemer ske i respekt for arkitekturen. Sådanne arbejder er dog typisk for omdannelse af bevaringsværdige bygninger til anden anvendelse, og det vurderes, at der inden for maksimum rammen med rimelighed kan etableres traditionelle familieboliger.



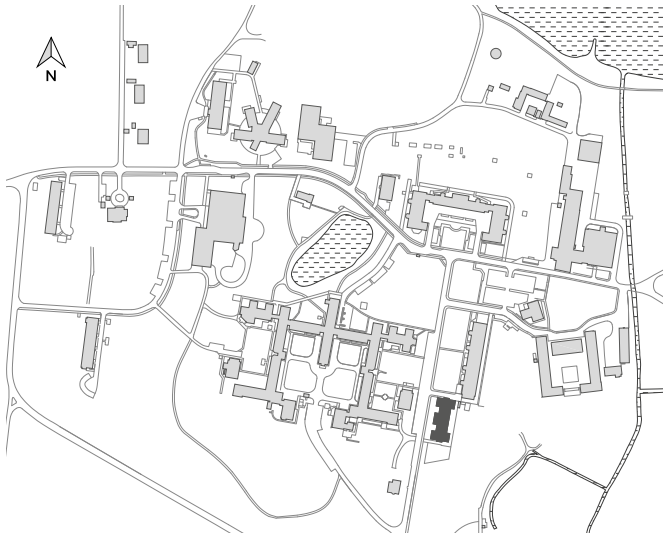
Tagetage - Bofællesskab



2. sal - Bofællesskab



Stue og 1. sal - Familieboliger

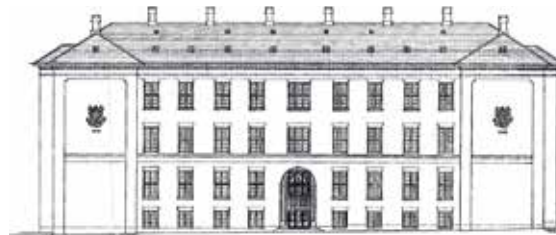


SØNDERHUS

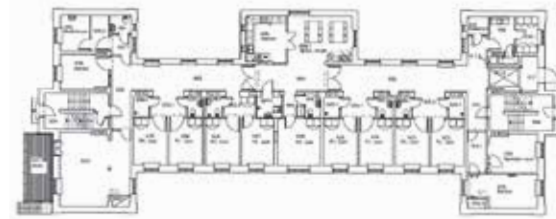
Bygningen er opført med to trapperum i hver sin gavl og en sengeelevatør i nordgavlen, der går helt til fortovet. Rummene er i dag disponeret omkring en forbindelsesgang mellem de to opgange. Der er desuden en gennemgåede vådrumskerne midt i bygningen med mange vådrum. Det synes derfor oplagt, at bibeholde den eksisterende struktur og udnytte ejendommen til mindre boliger omkring fællesarealer, snarere end at indrette mere traditionelle familieboliger. Stuen og 1. sal er udlagt til syv ældreboliger per etage med varierende størrelse mellem 44 kvm - 53 kvm. Derudover kan der etableres fællesareal og evt. gæstebolig.

På 2. salen og tagetagen kan der etableres omkring 13 ungdomsboliger mellem 22 kvm - 26 kvm. Derudover kan der etableres fire større familieungdomsboliger i hjørnerne på ca. 47 kvm - 53 kvm. Derudover kan der etableres fællesarealer på tværs af de to etager.

Der vurderes ikke væsentlige risici. Vælges anden anvendelse end den foreslåede kan der opstå krav om flere elevatorer og større installationsarbejder.



Østfacade



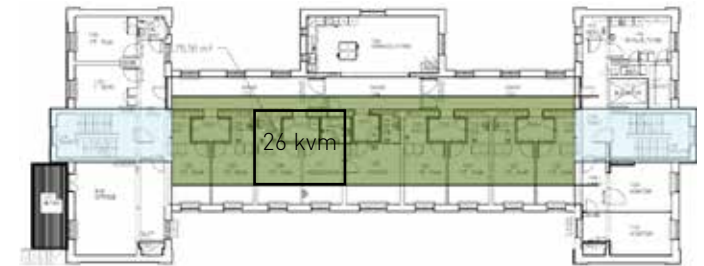
Stueplan

MARKHUSENE

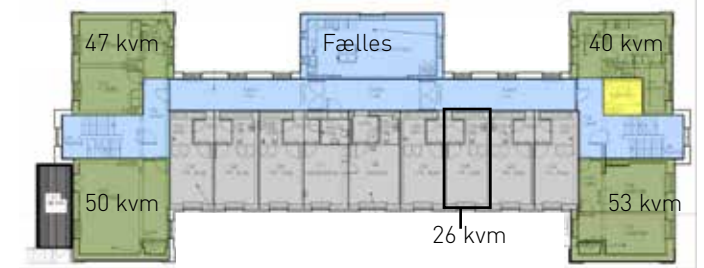
Der kan evt. etableres almene boliger i Markhusene i en senere fase, hvis der viser sig et behov. For at sikre et varieret udbud i de almene boliger foreslås der etableret familieboliger i nybyggeri. Markhusene vurderes fordelagtige, bl.a. fordi de nemmere end de øvrige nybyggerier kan opdeles til let administrerbare boligforeninger. Her er peget på to blokke ud af de 7, hvor placeringen som sådan ikke er vigtig, men de bør ligge tæt på hinanden, da de formentlig ønskes placeret i samme boligforening.

FJORDHUS

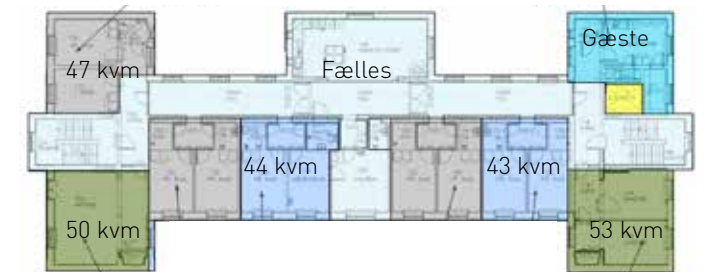
Ved omdannelsen af Fjordhus til boliger vil der stilles krav om 25% alment. Fjordhus indeholder ca. 7500 etagemeter eksklusiv kælder, og heraf vil ca. 1.875 etagemeter skulle udlægges til almene boliger.



Tagetage - Ungdomsboliger



2. sal - Ungdomsboliger



Stue og 1. sal - Ældreboliger

BOFÆLLESSKABER

BOFÆLLESSKABER PÅ SANKT HANS

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

SELVGROET BOFÆLLESSKAB

Der er efterspørgsel efter mulighed for at etablere et selvgroet bofællesskab på Sankt Hans i størrelsesordenen 20-25 boliger. Dette er stort nok til at understøtte drift af et fælleshus til regelmæssig fællesspisning og andre aktiviteter, som understøtter et stærkt hverdagsfællesskab. Der er særligt ønske om familieboliger, men også plads til mindre lejligheder for enlige og par uden børn. Der bliver lagt vægt på et bofællesskab som ønsker en særlig bæredygtig og social boform, samt vil bidrage til liv i den nye bydel. Det kunne fx være afholdelse af udadvendte arrangementer, muligvis i samarbejde med andre foreninger og iværksættere på Sankt Hans. Bofællesskabet vil også bidrage til ønsket om blandede ejerformer, muligvis gennem en andelsboligforening.



SLOTTET

Valget er faldet på Slottet, som med sin fysiske struktur og placering er særlig egnet til at rumme et selvgroet bofællesskab. Bygningerne ligger samlet rundt om et gårdrum, som danner godt udgangspunkt for et hverdagsfællesskab. Arealerne syd for bygningerne vil kunne rumme fælles dyrkning og haveområder.

Alle boligerne vil have indgang fra gården. Hovedbygningen har høj kælder, som kan indrettes til fælleshus på ca 400m². Dette kan eventuelt i særlige tilfælde også danne passende ramme for offentlige arrangementer. De resterende etager i hovedhu-

set vil kunne rumme op til 8 lejligheder i forskellige størrelser. De to sidefløje vil hver kunne rumme 7-8 rækkehuslejligheder, hvor ca 60% af loftsetagen kan benyttes. Dette giver samlet 22-24 boliger i varierede størrelser (37m² – 120 m², gennemsnit 95m²)

At indrette et bofællesskab i et eksisterende bygningskompleks kan lette udfordringerne med bankfinansiering for selvgroede bofællesskabsgrupper. Den store kulturværdi, som ligger i bygningerne, vil både kunne inspirere til nytænkning for, hvordan man indretter et bofællesskab i historiske rammer, men også





Stueetage - opdeling i rækkehuse

stille store krav til nænsom omgang med bygningerne som i de andre bevaringsværdige bygninger i området.

Samlet omfang i alt: 2946 kvm (eksklusiv kælder)
 Hovedbygning: 714 m² (6-8 boliger)
 Vestfløj: 1150 m² (7 boliger)
 Østfløj: 1082 m² (7-8 boliger)
 400 m² fællesarealer i høj kælder.

En forudsætning for bofællesskab i Slottet er, at der findes en ny placering til det kommunale beskæftigelsestilbud, Fønix, der pt. har til huse i bygningskomplekset.

ANDRE MULIGE PLACERINGER

Andre placeringer for bofællesskab har også været undersøgt. Der kan eventuelt i en senere fase arbejdes med et mindre bofællesskab på ca. 15 - 18 enheder. Et bofællesskab i denne størrelse ville kunne placeres i Kurhus bygning 32 og Krathus, og kan indrettes som en blanding af rækkehuse og etageboliger. Der vil kunne indrettes fællesrum i kælderen under bygning 32.

En anden mulig placering for et mindre bofællesskab kunne være i en del af Markhusene, og derved skabe en variation ved både at tilbyde nybyg og omdannelse af eksisterende bygninger til bofællesskab.



Slottets østfløj set fra det indre gårdrum



Slottets vestfløj set fra det indre gårdrum

Bud på mobiliseringsproces i 3 trin



MOBILISERINGSPROCES

For at sikre et åbent og transparent udbud kræves en målrettet rammesætning for udbud, samt en tålmodig proces i mobiliseringsfasen. Udbud skal hvile på to overordnede præmisser: Konkurrence på projektkvaliteter og udbud til fastsat markedspris.

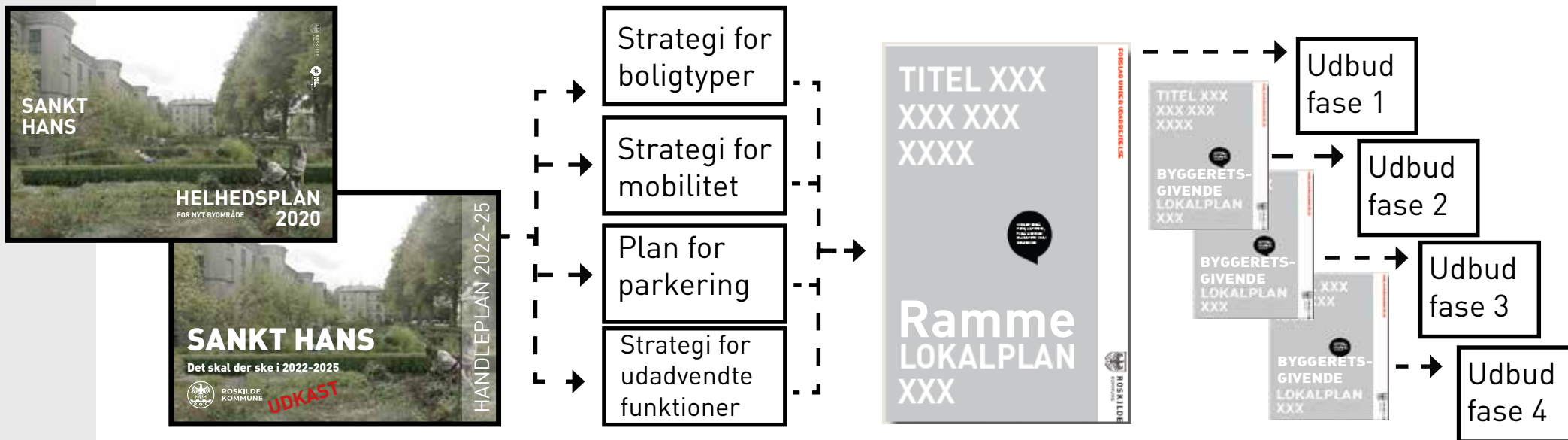
Der lægges op til en åben og inviterende proces baseret på erfaringerne fra bofællesskabssekretariatet, samt udbudsmodellen udviklet til kollektive selvbygprojekter i projektet Urbant Selvbyg i samarbejde med Realdania og Statens Kunstfonds Boliglabo-

ratorium. Her hviler tildelingskriterierne på, hvad projekterne giver tilbage til byen, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed, samt realiserbarhed og gruppens organisering.

Der planlægges med at udarbejde byggeretsgivende lokalplan i slottet i 2023 som led i mobiliseringsprocessen.



NÆSTE SKRIDT



POLITISKE BESLUTNINGER

Denne strategi er det første af en række notater og strategier, der drøftes og politisk besluttet i 2022. Som det fremgår i figuren ovenfor, handler det udover denne strategi for boligtyper også om en strategi for en samlet parkeringsløsning samt en strategi for udadvendte funktioner (herunder strategi for midlertidige funktioner i en tomgangsperiode). Disse notater er forudsætninger for den efterfølgende rammelokalplan.

RAMMELOKALPLAN OG SENERE LOKALPLANNER

Rammelokalplanen tager stilling til anvendelser af hele området og vil være byggeretsgivende for de

bygninger, der skal i udbud i 2022, nemlig Østerhus, Sønderhus, Vesterhus og Kurhus bygning 21. Forud for udbud i 2023 og fremefter skal der laves yderligere byggeretsgivende lokalplaner - som vist i figuren. Rammelokalplanens delområder vil være udgangspunktet for afgrænsning af følgende lokalplaner. Der tages dog forbehold for ændringer. Rammelokalplanen bliver byggeretsgivende for:

- Østerhus og Sønderhus
- Vesterhus og bygning 21 af kurhus

I 2022 igangsættes lokalplanlægning af Slottet og Markhusene.

UDUBD I 2022 OG 2023

Hele den her skitserede proces sikrer, at de første bygninger kan bydes ud i løbet 2022, således salg kan realiseres i vinteren 2022/23. I 2023 udbydes Slottet med den skitserede proces for selvgroede bofællesskaber.

FORSYNING

Realiseringsstrategien skal koordineres med forsyningen af området. Det eksisterende interne ledningsnet skal opgraderes og overtages af FORS, der skal forsyne de enkelte bygninger med vand, varme og spildevand. Den skitserede udbygningstakt skal koordineres tæt med forsyningsarbejderne, der blandt andet omfatter nye pumpestationer og en trykledning til Bjergmarken renseanlæg.



**ROSKILDE
KOMMUNE**

By, Kultur og Miljø

**Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde**

BKM@roskilde.dk

