



ROSKILDE
KOMMUNE

Boliger i Krathus og Bygning 32

***Lokalplan
743***

Lokalplanens politiske behandling

9. september 2025

10. september - 5. november 2025

23. september 2025

06. januar 2026

Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling

Offentlig høring

Borgermøde

Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling

Indhold

Indledning	5
Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen	5
Generelt om lokalplaner	6
Politikker	12
Bæredygtighed i lokalplanen	14
Bæredygtighedscirklen	15
Bestemmelser og redegørelse	17
§1 Formål	18
§2 Område og zonestatus	19
§3 Anvendelse	19
§4 Udstykning	19
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§8 Ubebyggede arealer	26
§9 Aflysninger	29
§10 Forudsætning for ibrugtagning	29
§11 Lokalplanens retsvirkninger	30
§12 Vedtagelsespåtegning	30
Forhold til anden planlægning	33
Statslig planlægning	34
Kommuneplan 2025	36
Gældende lokalplan og servitutter	37
Planlægning ift. nabokommuner	38
Trafik- og mobilitetsplanlægning	38
Skoleplanlægning	40
Forsyningsplanlægning	40
Tilladelser fra andre myndigheder	41
Kulturhistorie	41
Miljømæssige forhold	41
Kortbilag	45
Kortbilag 1 - Luftfoto 2024	46
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	47
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	48
Kortbilag 4 - Område og zonestatus	49
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	50
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	51
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	52
Kortbilag 8 - Facader Krathus	53
Kortbilag 9 - Facader bygning 32	54

Indledning

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

Generelt om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

Hvem udarbejder lokalplaner?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@roskilde.dk

Lokalplanforslag

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

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Byudvikling og Grøn Omstilling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentrene i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

Endelig lokalplan

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

Klagemulighed

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

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

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

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

Indsigelser

I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget indkom der et høringssvar fra Dansk Naturfredningsforening. Høringssvaret har ikke givet anledning til nogle ændringer. Herudover er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser i lokalplanen.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §19 og 20)

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

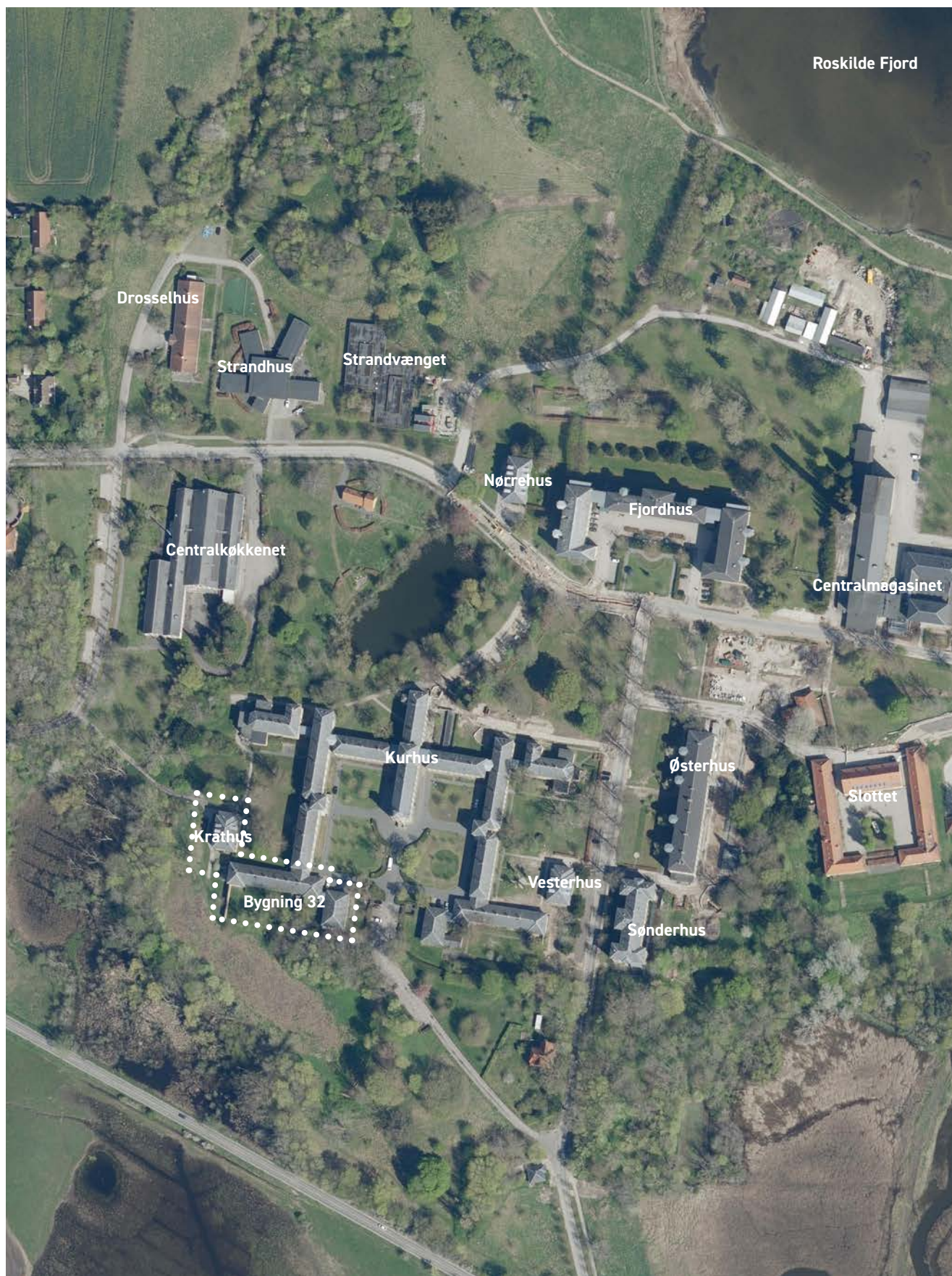


Fig.1. Luftfoto 2023, der viser Sankt Hans samlede bygnings- og parkanlæg. © SDFE Roskilde Kommune



Fig.2. Skitse af Krathus fra 1994.
© STARBAS

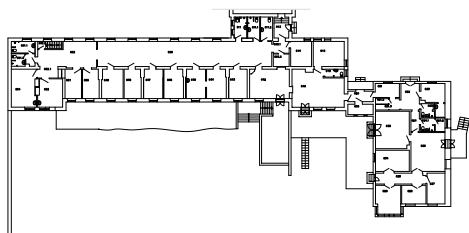


Fig.3. Plantegning af stueetagen i bygning 32. I sydfløjen findes der mod sydfacaden en række patientværelser, mens der mod nord er et gangforløb med enkelte bad- og toilettrum, der også danner forbindelse til den tværgående sidefløj
© ERIK

Introduktion til lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

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

Rammelokalplanen udlægger Krathus og bygning 32 til boliger. Denne lokalplan skal muliggøre, at Krathus og bygning 32 kan omdannes til helårsboliger. Derudover skal lokalplanen sikre de arkitektoniske værdier for de eksisterende bygninger bevares, og at de eksisterende udearealer fortsat fremstår som en del af det samlede parklandskab.

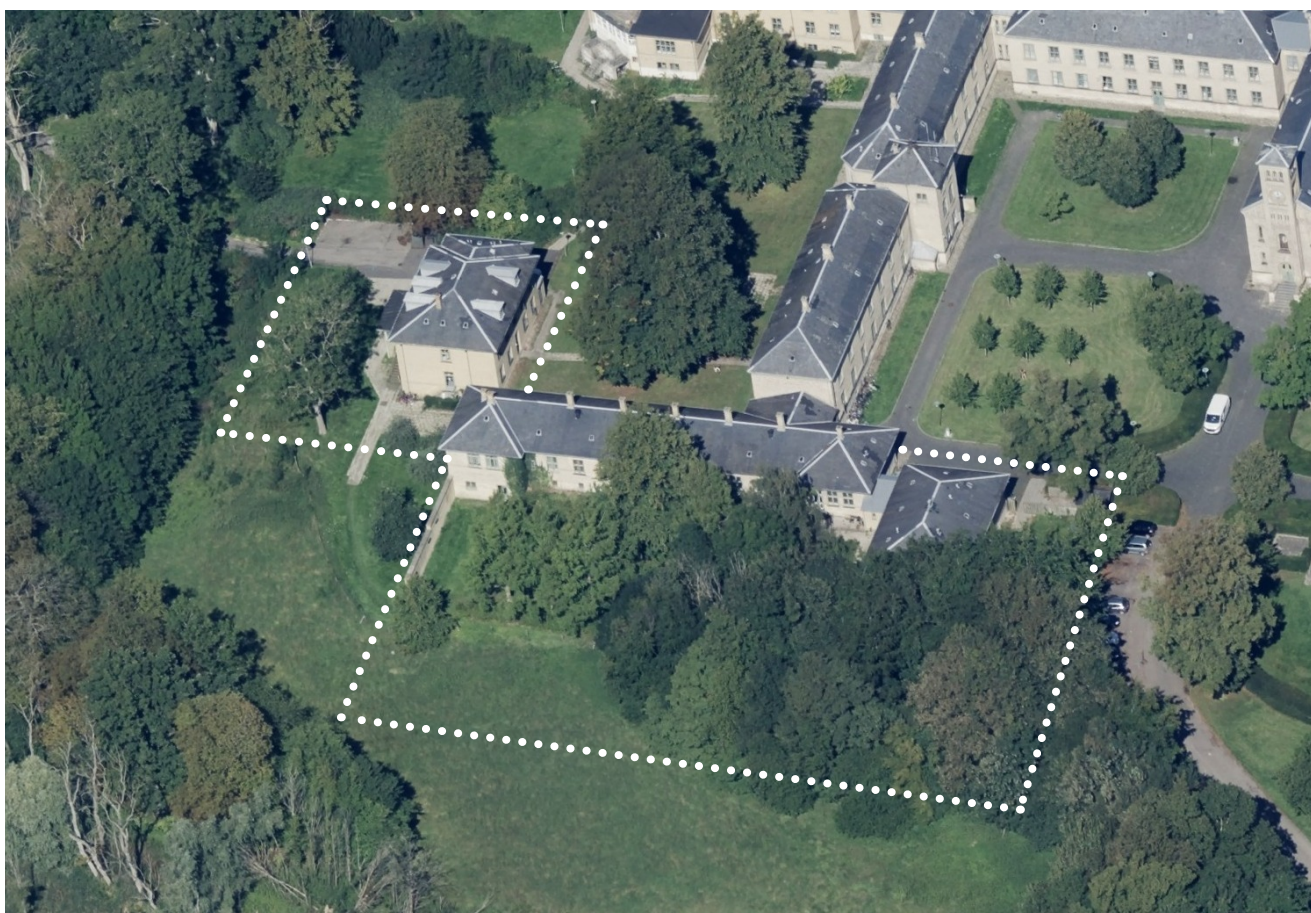


Fig.4. Skråfoto der viser Krathus, bygning 32 og haven mod syd.



Fig.5. Krathus
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.6. Bygning 32
© SDFE, Roskilde Kommune

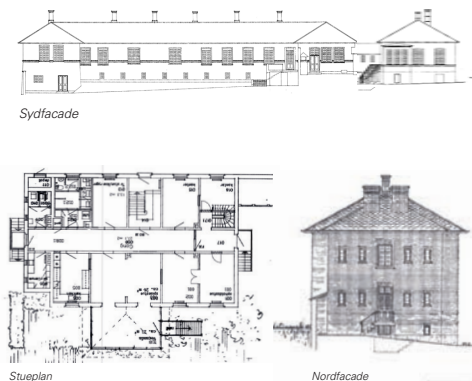


Fig.7. Facadetegninger af bygning 32 og Krathus.
Øverst ses tegning af sydfacaden i bygning 32 og
nederst ses facade- og snittegninger af Krathus.
© ERIK

Sankt Hans og lokalplanområdet idag

Sankt Hans samlede bygningsanlæg

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

Bindesbøll planlagde Sankt Hans med inspiration fra det engelske herregårdslandskab: Bygninger og træer placeres, så de fremhæver landskabets bevægelser. Kurhus bliver herregårdslandskabets hovedhus, mens de andre bygninger er herregårdens driftsbygninger. Kurhus' arkitektur blev grundstenen til den byggestil, som er så karakteristisk for Sankt Hans i dag: Det tætte samspil mellem bygninger og landskab. Gule teglsten på facaderne og skifer på tagene. Døre og vinduer, som er malet vogngrønne. Beplantningen knytter Sankt Hans-bebyggelsen sammen i et parklandskab med mulighed for ophold i grønne omgivelser. Parklandskabet ligger hævet over en lavtliggende ådal omkring Gedebæksrenden med stor landskabelig og naturmæssig værdi.

Lokalplanområdet historisk og idag

Lokalplanområdet er ca. 8600 m² og består af bygningerne, Krathus og bygning 32.

Krathus udgør et af de tre næsten identiske huse: Krathuset, Vesterhus og Nørrehus. Opført som bolig til plejepersonalet imellem 1904 og 1907 af arkitekt Henry Meyer. Bygningen har en særdeles høj bevaringsværdi. Bygningen blev i en længere årrække fra 1968 anvendt som patientpensionat/-kollegium for udskrevne patienter med behov for nærheden til hospitalets behandlings- og plejetilbud. I dag fungerer Krathus som midlertidigt bolig for ukrainske flygtninge.

Bygning 32 er beliggende i Kurhusets sydvestlige del som en afsluttende fløj i anlægget. Bygningen blev oprindeligt opført som celleafdeling til kvinder i perioden 1855-1859 og en vagtafdeling blev senere tilføjet i fløjens østlige ende i 1883. Bygningen har en særdeles høj bevaringsværdi. Michael Gottlieb Bindesbøll har ligesom det øvrige Kurhus tegnet celleafdelingen og Henry Meyer har tegnet vagtafdelingen.

Lokalplanområdet i fremtiden

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

Krathus:

Krathus er udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives, med undtagelse af en udestue tilkommet i 1996, som skal nedrives. Det er derudover muligt at nedlægge den sydlige udendørs trappe og dør. Facaderne tilbageføres til dets originale udformning og de eksisterende kviste beholdes.

Krathus indrettes med en kombination af mindre og større lejlig-

heder, og der forventes ca. 6-10 lejligheder, der varierer i størrelse fra 36 til 97 m² med to eller tre værelser. Der kan skabes niveaufri adgang til alle boliger via ny elevator eller lift som indpasses i facaden mod vest. Oprindelige trapper i nord og øst vil fortsat fungere som hovedadgange.

Kælderen indrettes med cykelparkering, teknik, fællesvaskeri og private depotrum.

Der kan anlægges en terrasse mod syd, samt en ny stiforbindelse langs bygningens vestlige facade. Derudover indrettes der affaldsstation samt cykelparkering på den modsatte side af Krathusvænge. Affaldsstationen og cykelparkeringen afgrænses af hækbeplantning eller pergola, og cykelparkeringen kan overdækkes med en åben pergolastruktur med fast grønt tag.

Adgang til Krathus vil fortsat ske fra Krathusvænge, og der anlægges en vendeplads til renovationsbiler vest for Krathus placeret væk fra bygningen.

Bygning 32:

Bygning 32 er ligeledes udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives. Bygningen forventes at kunne omdannes til 6-8 lejligheder på mellem ca. 99-167 m² med tre eller fire værelser i hver. Mod syd er køkkener og opholdsstuer placeret ligesom alle lejligheder har adgang til en privat sydvendt forhave eller terrasse. Bygning 32 har en fritlagt kælder mod vest grundet et større fald i terrænet. Dette giver mulighed for at skabe niveaufri adgang fra terræn til kælder/parterre-etagen i de tre vestlige lejligheder. Uden for de tre

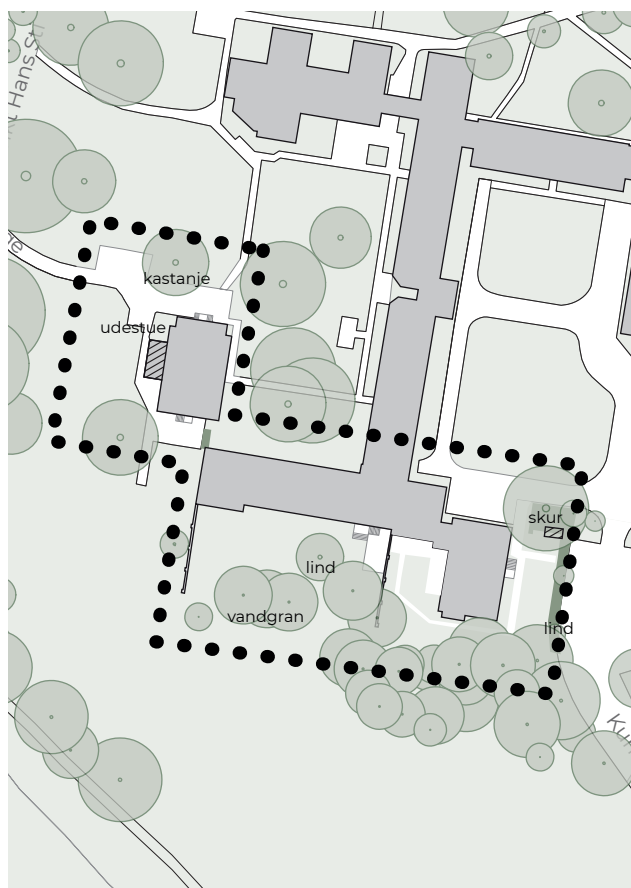


Fig.8. Eksisterende forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

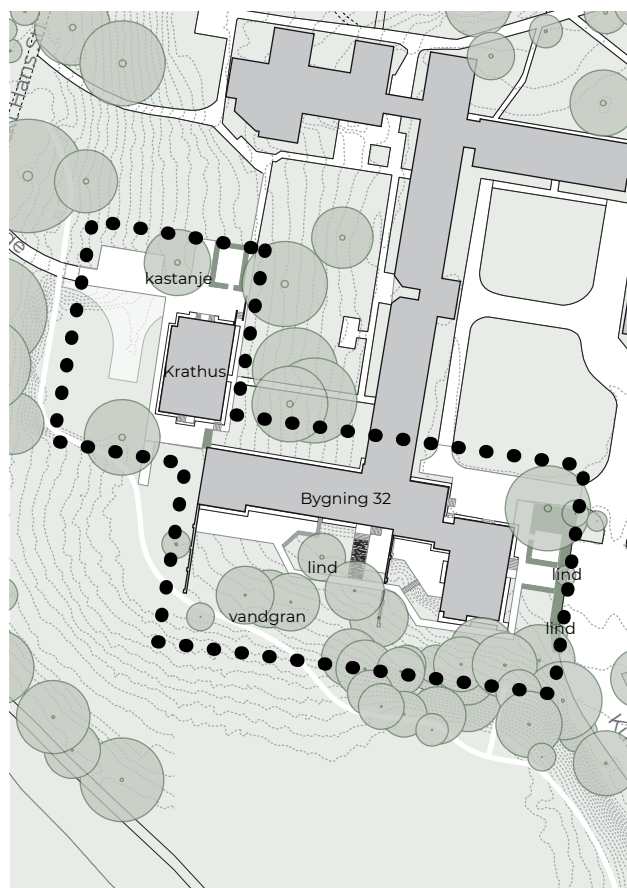


Fig.9. Fremtidige forhold
© SDFE, Roskilde Kommune

lejligheder etableres en adgangszone med terrasser.

Projektet sikrer niveaufri adgang til min. fire af lejlighederne, mens de øvrige, placeret i den østligt beliggende vagtafdeling, får adgang via traditionelle granittrin eller granittrapper, der er tro mod stedets oprindelige udtryk.

Den øvrige kælder indrettes med cykelparkering, teknik samt depotrum.

Der anlægges en stiforbindelse langs bygningens sydlige facade som sikrer adgang til de tre boliger længst mod vest. Derudover indrettes der affaldsstation samt cykelparkering på østsiden ud til parkeringen langs Kurhusvænge. Cykelparkering og affaldsstation afgrænses af hækbepantning eller pergola.

Der udlægges plads til en nærhave syd for bygningen som kan afgrænses af hækbepantning. Derudover bevares den eksisterende beplantning og der kan tilføjes ny beplantning med hjemmehørende arter.

Adgang til bygning 32 vil forsat ske fra Kurhusvænge.

Politikker

Politikker og strategier

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

Helhedsplan for Sankt Hans

I januar 2021 vedtog Byrådet "Helhedsplan for Sankt Hans" med en vision om, at Sankt Hans skal udvikles nænsomt til et levende byområde med en stærk identitet, som er forankret i de eksisterende kvaliteter. Området skal være mangfoldigt med boliger og erhverv samt offentlige, kulturelle og rekreative muligheder for alle i Roskilde. Et nyt bykvarter og Roskildes rekreative baghave.

Rammelokalplan 714 for Sankt Hans

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

Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans

I forbindelse med vedtagelse af rammelokalplan 714 for Sankt Hans blev "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans" også vedtaget. Formålet med Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans er at sikre mulighed for, at beboere og brugere kan



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 boligtyper vedtaget december 2021. © Roskilde Kommune

vælge bæredygtige transportmidler, så det bliver nemmere, sundere og mere effektivt at bevæge sig rundt. Den private bil kan opleves som en nødvendighed for mange der vælger at flytte til Sankt Hans. Det overordnede styringsprincip er gode forhold for cyklister, gående og buspassagerer. Derefter prioriteres tilbud for delemobilitet og samkørsel, mens muligheden for at benytte den private bil skal være til stede. Alle parkeringspladser indgår i en samlet parkeringsordning på Sankt Hans, og det er ikke muligt at anlægge private parkeringspladser.

Strategi for boligtyper

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. Krathus og Bygning 32 af Kurhus er blevet solgt til Liljeborg aktieselskab, som forventer at omdanne boligerne til privat boligudlejning, som er i tråd med boligstrategien.

Til sidst er der interesse i, at sikre Sankt Hans som offentlig tilgængelig park, bevaring af de eksisterende bygninger samt kulturhistoriske miljøer og naturlandskaber.

Bæredygtighed i lokalplanen

● Arealforbrug

Projektet omdanner eksisterende bygninger til bolig, og udnytter derfor allerede eksisterende, anvendte arealer. Projektet udnytter eksisterende infrastruktur samt services i nærområdet.

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at lokalplanen stiller krav om:

- Omdannelse af eksisterende bygninger, samt udnyttelse af eksisterende infrastruktur.

● Biodiversitet

Projektet lægger sig i forlængelse af rammelokalplanen for Sankt Hans, hvor den eksisterende park bevares. Inden for lokalplanområdet, vil der blive etableret en mindre nærhave som hovedsagligt vil fungere som fælles friareal for boligerne.

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at lokalplanen stiller krav om;

- så vidt mulig bevaring af eksisterende træer, beplantning og terræn.

● Mobilitet

I forbindelse med vedtagelse af rammelokalplan 714 for Sankt Hans blev "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans" også vedtaget. Formålet med Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans er at sikre mulighed for, at beboere og brugere kan vælge bæredygtige transportmidler. Det overordnede styringsprincip er gode forhold for cyklister, gående og buspassagerer. Derefter prioriteres tilbud for delemobilitet og samkørsel, mens muligheden for at benytte den private bil skal være til stede. Alle parkeringspladser indgår i en samlet parkeringsordning på Sankt Hans, og det er ikke muligt at anlægge private parkeringspladser.

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at lokalplanen stiller krav om:

- Etablering af gode adgangsstier, samt rekreative stier gennem lokalplanområdet f.eks. Sankt Hans stien.
- Etablering af cykelparkering i nærhed til adgangs-døre.
- Lokalplanens område er placeret i nærhed til busforbindelser.

● Klimapåvirkning

Omdannelsen af Bygning 32 og Krathus er foreslået

på baggrund af en omfattende analyse af de bevarende arkitektoniske værdier for bygningerne. Omdannelsen tager udgangspunkt i, at bevare så meget som muligt af det eksisterende. Lejlighederne er indrettet så eksisterende vægge, døre og oprindelige lofter kan bevares i stort omfang. Vinduerne restaureres hvor det kan lade sig gøre, og enkelte vinduer erstattes af døre. Omdannelse og genanvendelse af bygninger og bygningsmaterialer er med til at mindske brugen af nye byggematerialer, og til at opnå en lav klimapåvirkning for projektet i sin helhed.

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at lokalplanen stiller krav om/giver mulighed for:

- Præcise bevarende bestemmelser.
- Genanvendelse af eksisterende materialer.
- mulighed for ikke at have niveaufri adgang, dér hvor det ikke kan løses landskabeligt, eller uden at forvolde store indgreb på den bevaringsværdige bygningsmasse.

● Levende by

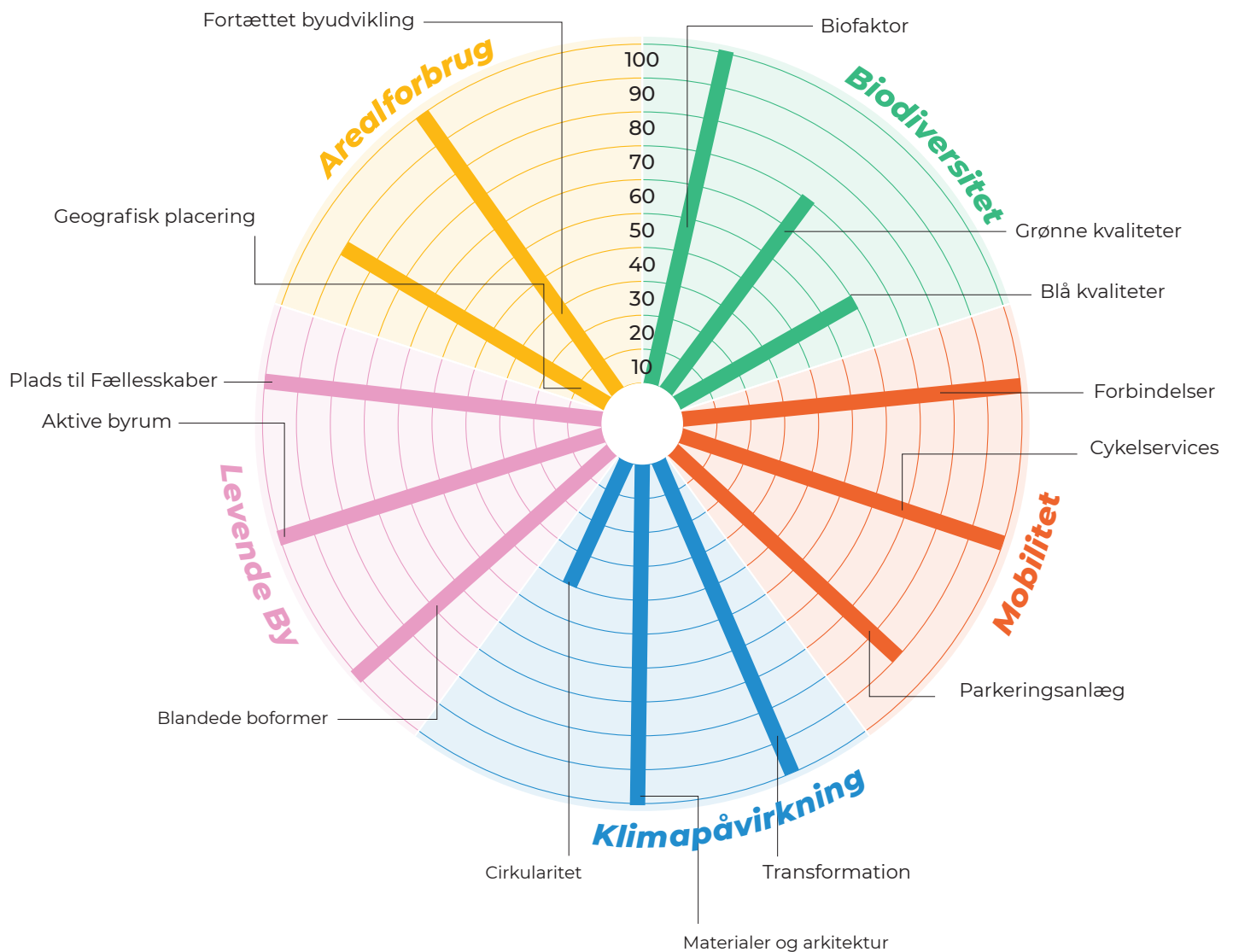
Sankt Hans skal udvikles til et område der giver plads til livet og hverdagen for alle på tværs af aldre, kulturelle og sociale skel. Dette er udmøntet i "Sankt Hans – Strategi for boligtyper" som er vedtaget af Byrådet i januar 2022. Her fastlægges fordelingen af boligkvalitetsmeterne mellem almene boliger, bofællesskab og privat boligudvikling. Krathus omdannes til en blanding af mindre boliger med fællesfaciliteter, og Bygning 32 omdannes til større boliger.

Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fremme bæredygtighedsprofilen ved at lokalplanen stiller krav om:

- Fællesarealer enten inden for lokalplanområdet eller i Kurhuskomplekset (min. 10%), hvis der etableres mange små boliger i Krathus.
- Præcise bestemmelser for kantzonerne langs sydsiden af Bygning 32, som sikrer en god overgang fra bygning til park.
- Fælles tværgående håndtering af cykelparkering og affaldsløsninger.

Bæredygtighedscirklen

Bæredygtighedscirklen viser et samlet overblik over bæredygtighedsplanens **15 kategorier** og måler **på en skala fra 0-100**, graden af bæredygtighed inden for hver kategori-søjle hvor 100 er bedst.



Hvad er en bæredygtighedscirkel?

I Roskilde Kommune udarbejdes en bæredygtighedscirkel for lokalplansforslag og evt. tilhørende kommuneplantillæg. Dette sker for at understøtte kommunens politikker og mål for byplanlægningen. Bæredygtighedscirklen udarbejdes ud fra 5 temaer med 3 kategorier til hver.

For hvert af de i alt 15 kategorier foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et skitseprojekt- og siden et lokalplansforslag understøtter de konkrete mål.

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 Aflysninger

§10 Forudsætning for ibrugtagning

§11 Lokalplanens retsvirkninger

§12 Vedtagelsespåtegning



Fig.11. Bygning 32 er placeret på tværs af terrænet, som falder ca. 3 m fra øst mod vest.



Fig.12. Bebyggelserne har mange smukke bygningssdetaljer. Her ses indgangspartiet ved Krathus.
© SDFE, Roskilde Kommune

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

§1 Formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre rammerne for, at Sankt Hans kan udvikles og omdannes fra hospital til et mangfoldigt og attraktivt byområde med nyt liv ved at:
 - muliggøre omdannelse af Krathus og bygning 32 til boliger
- 1.2 at sikre omdannelsen af Krathus og bygning 32 sker nænsomt og under hensynstagen til det eksisterende kulturmiljø og arkitektoniske værdier:
 - bygningerne udpeges som bevaringsværdige og må ikke nedrives
 - ombygninger må alene ske uden at forringe de bærende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier
 - adgang fra syd eller Kurhusgården til boliger i stueplan i Bygning 32
 - nedrivning af eksisterende udestue mod vest i Krathus
- 1.3 at sikre parklandskabet styrkes og genskabes med udgangspunkt i landskabets historie og fremtidens rekreative behov ved at:
 - udlægge nærhave, terrasse og adgangsstier
 - indpasse affald og cykelparkering i det kulturhistoriske landskab
 - bevare eksisterende beplantning- og terræntræk
 - sikre offentlig gennemgang gennem området

Redegørelse for lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at muliggøre omdannelsen af de eksisterende bygninger Krathus og Bygning 32 til attraktive boliger.

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

For at sikre, at kulturmiljøet omkring Krathus og Bygning 32 fortsat opfattes som en del af parklandskabet på Sankt Hans og kulturmiljøet omkring Kurhusgården, er der præcise bestemmelser for, hvor cykelparkering og renovation skal placeres. Derudover udlægges der en nærhave syd for Bygning 32 som kan afskærmes og som fungerer som fælles rekreativt haveareal for de nye beboere.

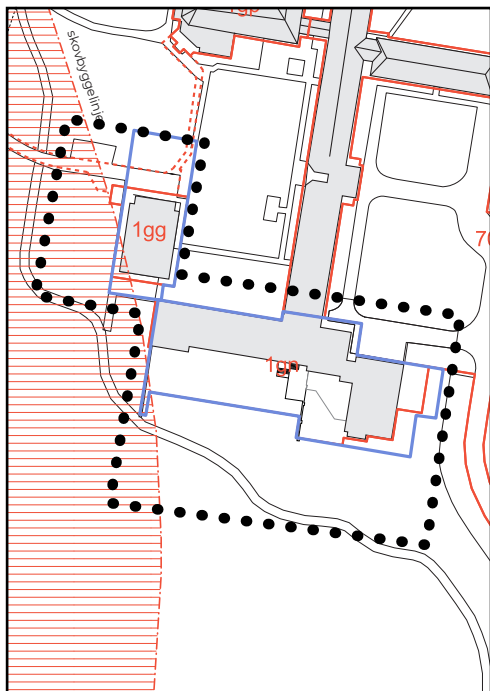


Fig.13. Kortbilag 4 - område og zonestatus © SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Matrikelskel
- 34d** Matrikelnummer
- Udskilt vej
- Skovbyggelinje
- Udstykningsprincip

De nye adgangsstier til boliger indpasses med de eksisterende stianlæg på Sankt Hans i form af belægning og dimensionering. Derudover sikres der fortsat offentlig adgang til området, og forbindelse til Sankt Hans stien som løber syd for lokalplanområdet.

§2 Område og zonestatus

Lokalplanområde

- 3.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter følgende matr. nr 1gn og 1gg af Bistrup Hgd., Roskilde Jorder samt alle parceller, der efter den 30.05.2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål i form af etagebyggeri og/eller duplex-boliger med tilhørende fællesfaciliteter og nærhave.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse til boliger - både som etageboliger og/eller duplex-boliger (f.eks. bolig med intern trappe mellem parterre og stueetagen eller 1. sal og tagetagen). Dertil giver lokalplanen mulighed for depotrum, cykelparkering, værksted mm. i kælderne under Krathus og Bygning 32, samt nærhave som udendørs opholdsareal.

§4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal foretages i overensstemmelse med principperne på kortbilag 4 og skal tilpasses den endelige løsning for cykelparkering og affaldshåndtering.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Krathusvænge og Kurhusvænge, som vist på kortbilag 5.

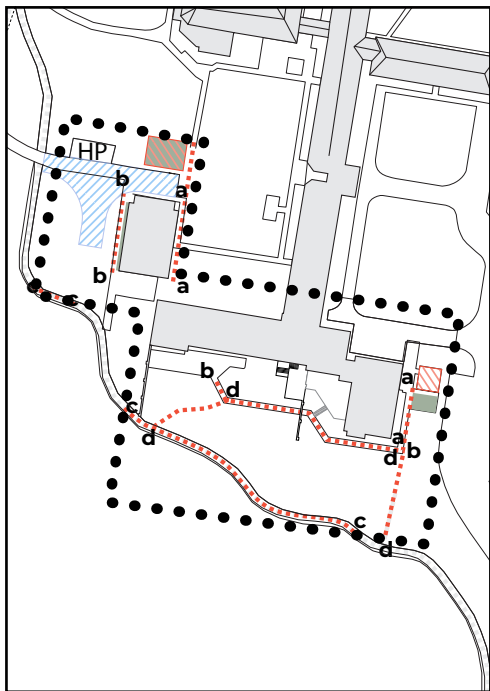


Fig.14. Kortbilag 5 - Veje, stier og parkering
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

• • •	Lokalplanafgrænsning
■	Bygning
—	Vej, sti og parkering
—	Vejadgang
—	Stiadgang
—	Sankt Hans Sti
—	Cykelparkering
—	Renovation
—	Cykelparkering/renovation
—	Ankomst-/vendeplads
HP	Handicapparkering

Vendeplads

- 5.2 Der udlægges areal til en vendeplads som vist i princippet på kortbilag 5.

Stier

- 5.3 Der udlægges areal til nye stier med en udformning og beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.4 Stien a-a , som er en gangsti, udlægges i 1,8 meters bredde og anlægges med 3 x 50x50 fliser med en kant af brosten i nordisk granit.
- 5.5 Stien b-b , som er en gangsti, udlægges i 1,3 meters bredde og anlægges med 2 x 50x50 fliser med en kant af brosten i nordisk granit.
- 5.6 Stien c-c, Sankt Hans Stien, anlægges med belægning i form af grus eller OB-belægning.
- 5.7 Stierne d-d , som er en gangstier, der forbinder til Sankt Hans Sti anlægges med permeabel belægning i form af grus eller slået græs. Hvor terrænforholdene gør det nødvendigt kan en trappe af træ etableres.

Bilparkering

- 5.8 Der kan udlægges to handicapparkeringspladser, placeret som vist på kortbilag 5.
- 5.9 Øvrig parkering sker udenfor lokalplanområdet.

Cykelparkering

Cykelparkeringsnorm

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

Placering af cykelparkering

- 5.11 Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være i kælder, den resterende del kan placeres på terræn i princippet som vist på kortbilag 5.

Indretning af cykelparkering

- 5.12 Belægning under cykelparkering skal være i 50x50 fliser med en kant af brosten i nordisk granit eller i grus med kanter af brosten i nordisk granit.
- 5.13 Cykelparkeringen skal afgrænses af en hæk på max. 1,2 meters højde eller en åben pergolastruktur. Cykelparkeringen ved Krathus kan også udføre med fast grønt tag. Se §8.6.

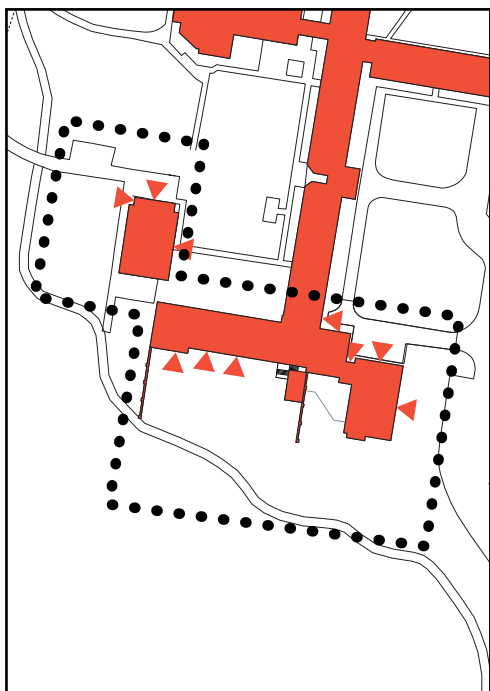


Fig.15. Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering.

© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- ▶ Adgang
- Bevaringsværdig bebyggelse

Redegørelse for veje, stier og parkering

Krathus har vejadgang fra Krathusvænge, mens Bygning 32 har vejadgang fra Kurhusvænge. Der bliver udlagt areal til vej inden for lokalplanområdet, samt areal til vendeplads i Kurhusgården samt nord/vest for Krathus. Dette er for at sikre at renovationsbiler og lignende kan få adgang til bygningerne.

Der udlægges stier indenfor lokalplanområdet, med præcise bestemmelser i forhold til dimensionsring og belægning, dette er for at sikre at de nye stiforbindelser indpasser sig i det eksisterende parklandskab.

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

Bestemmelser om cykel-p-norm, placering og indretning af cykelparkering skal sikre attraktive forhold for cyklister således at det understøtter bæredygtige transportformer samt mulighed for overdækning af særligt ladcykler ved Krathus, da disse ikke kan komme i kældere. Ved bygning 32 er der mulighed for overdækket cykelparkering under eksisterende terrasse.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens samlede omfang

- 6.1 Krathus og Bygning 32 må alene ombygges eller på anden måde ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7.
- 6.2 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Boligantal og adgang

- 6.3 Der må etableres mellem 6 og 10 boliger i Krathus og 6-8 boliger i Bygning 32.
- 6.4 Adgang til boligerne skal etableres som vist i princippet på kortbilag 6.

Sekundære bygninger

- 6.5 Der må kun opføres sekundær bebyggelse, i form af overdækket cykelparkering, som beskrevet i §5.13.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Krathus og Bygning 32 er udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives, og må alene ombygges eller ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7.

Krathus må omdannes til mellem 6 - 10 boliger, da boligerne er tiltænkt et bofællesskab i samarbejde med en social organisation. Der skal enten etableres fællesareal til beboerne i Krathus eller i Kurhus bygning 30 eller 31 som er beliggende udenfor lokalplanområdet.

Bygning 32 må omdannes til mellem 6-8 boliger.

Der må kun opføres sekundær bebyggelse ved Krathus i form af overdækket cykelparkering, dette er for at sikre at haven fortsat fremstår som en del af det samlede parklandskab.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.1 Krathus og bygning 32 inkl. mure og terrasse, som er udpeget som bevaringsværdigt på kortbilag 6, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i sin ydre fremtræden uden byrådets tilladelse.

Facader

- 7.2 Krathus og bygning 32 skal være udført i blank mur i gule sten.
- 7.3 Ved reparationer og lignende skal der anvendes samme skiftegang, som findes i forvejen på bygningerne. Teglstenene skal have samme format som eksisterende teglsten. Teglsten og fuger skal have samme farve, tekstur og patina som eksisterende teglsten og brændte fuger.
- 7.4 Sålbenke, som er udført i naturskifer, skal fastholdes i samme materiale.

Døre og vinduer

- 7.5 Alle døre og vinduer skal males vogngrønne.
- 7.6 De eksisterende oprindelige døre skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning skal nye døre opføres med samme størrelse, proportioner, opdelinger og materialer som oprindelige døre.
- 7.7 De eksisterende oprindelige vinduer skal som udgangspunkt bevares. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes stør-

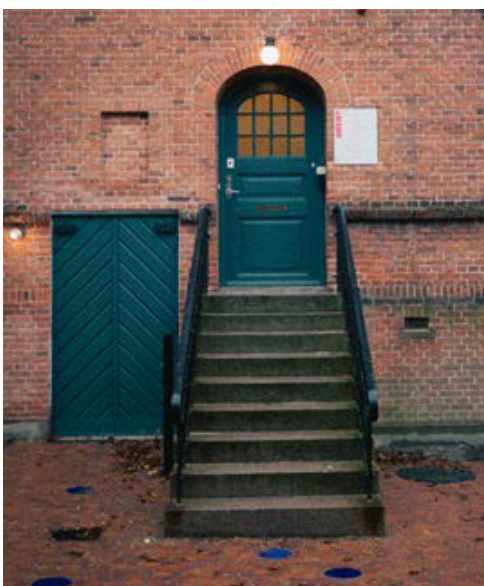


Fig.16. Reference på ny elevatordør, Børnekulturens Hus, Roskilde
© ERIK arkitekter



Fig.17. Fremtidig vestlig facade af Krathus.
© ERIK arkitekter



Fig.18. Eksisterende vindueshuller i den vestlige facade af Bygning 32
© SDFE, Roskilde Kommune

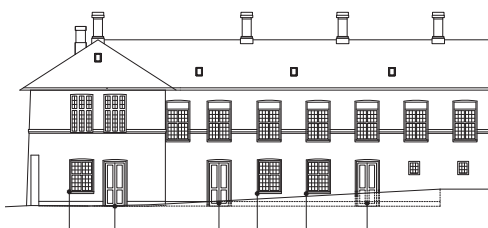


Fig.19. Der kan etableres tre nye vinduer og tre nye døre i Bygning 32s sydfacade. Se bilag 9.
© ERIK arkitekter

relse, proportioner, opdeling, hængsler, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.

Krathus

7.8 I Krathus kan der etableres et nyt vindue i bygningens sydfacade, som illustreret i bilag 8. Vinduet skal placeres symmetrisk i facaden og i eksisterende dørhul. Det nye vindue skal være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer. Ved etablering af nyt vindue skal eksisterende trappe og dør fjernes.

7.9 I Krathus kan der etableres fire nye vinduer i bygningens vestfacade med placering som illustreret i bilag 8. De nye vinduer i stueplan skal være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer. De nye kældervinduer skal være udført af samme type som de eksisterende, oprindelige kældervinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossestykke, kitfalset og materialer.

7.10 I Krathus kan der etableres en ny dør til elevator i bygningens vestfacade, placeret som illustreret på bilag 8. Den nye dør skal udføres i træ malet vogngrønt og med samme udformning som vist i referencefoto i figur 16 eller som bygningens øvrige yderdøre i træ med fyldninger.

7.11 Der må ikke etableres elevatortrøtårn og elevator må ikke gå ud over den eksisterende tagform.

7.12 De eksisterende tagkviste skal enten bevares eller alle fjernes. Tagkvistene må skiftes ud med kviste af samme type som de eksisterende, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning.

7.13 Der må etableres en ekstra kvist på tagfladen mod øst, så der er tre kviste som på tagfladen mod vest. Tagkvistene skal være af samme type som de eksisterende, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdelinger, materialer og farvesætning.

7.14 Der må etableres tagvinduer i taget med placering og dimensionering som vist på bilag 8. Tagvinduerne skal have samme formater og placeres med samme afstand til tagfod.

7.15 Tagvinduer skal være udført i farven grafitgrå og må maksimalt være hævet 10 cm. over tagfladen.

Bygning 32

7.16 I bygning 32 kan der etableres tre nye vinduer i bygningens sydfacade, placeret som illustreret i bilag 9 (se figur 19). De nye vinduer skal være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår



Fig.20. Sydfacaden af Bygning 32 - her ses udformning og detaljering af eksisterende vinduer.
© ERIK arkitekter

vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.

- 7.17 I bygning 32 kan der ligeledes etableres tre nye døre i bygningens sydfacade, placeret som illustreret på bilag 9 (se figur 19). De nye døre skal udføres med samme proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer, som de oprindelige døre.
- 7.18 Ved blotlæggelse af soklen skal den enten stå i blank mur, pudses eller beklædes/genetableres i granit.
- 7.19 I bygning 32 kan der etableres tre nye vinduer i bygningens vestfacade, placeret som illustreret i bilag 9, vinduer skal placeres i eksisterende vindueshul (se figur 18). De nye vinduer skal være udført som korspostvinduer af samme type som de eksisterende, oprindelige vinduer, hvad angår vinduernes størrelse, proportioner, opdeling, hjørnebånd, sprossetykkelse, kitfalset og materialer.

- 7.20 I bygning 32 kan der etableres tre nye døre i bygningens østfacade, hvoraf den ene er en ny dør til kælder, placeret som illustreret på kortbilag 9. De nye dør skal udføres med samme proportioner, opdeling, sprossetykkelse, kitfals og materialer, som de oprindelige døre.

- 7.21 Eksisterende buer under terrasse skal fortsat fremstå åbne, og må ikke aflukkes med døre. Se figur 21.

- 7.22 Der må etableres tagvinduer i taget med placering og dimensionsring som vist på bilag 9. Tagvinduerne skal have samme formater og placeres med samme afstand til tagfod.

- 7.23 Tagvinduer skal være udført i farven grafitgrå og må maksimalt være hævet 10 cm. over tagfladen.

Altaner og tagterasser

- 7.24 Der må ikke opsættes altaner eller tagterasser.

Trapper og ramper

- 7.25 I bygning 32 kan der etableres en ny adgangstrappe til terrasse i bygningens sydfacade, som illustreret på bilag 7 og 9. Den nye trappe skal udføres i nordisk granit som de oprindelige trapper.

- 7.26 I bygning 32 kan der etableres en ny adgangstrappe og en kældertrappe i bygningens østfacade, som illustreret på bilag 9. De nye trapper skal udføres i nordisk granit som de oprindelige trapper.

- 7.27 Der kan etableres rampe i nordisk granit eller i 50x50 fliser med kant af nordisk granit til adgangsør i østfacaden som illustreret i bilag 9.

- 7.28 Værn skal udføres i metal malet vogngrønt.



Fig.21. Eksisterende buer under terrasse i bygning 32 mod vest.
© ERIK arkitekter



Fig.22. Eksisterende udestue på vestfacaden af krathus, som skal nedrives.
© ERIK arkitekter

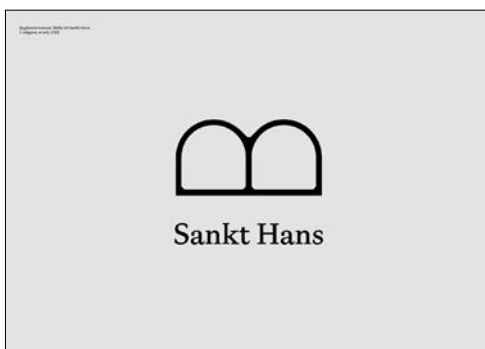


Fig.23. Designguide/bygherre manual for Sankt Hans. © Roskilde Kommune

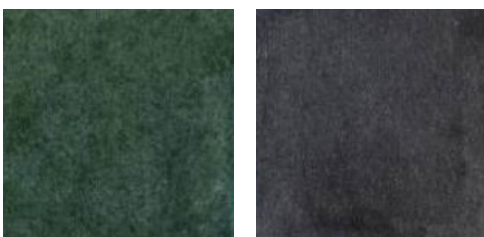


Fig.24. Eksempler vogngrøn og sort. Sankt Hans' farver er med til at binde området sammen. Det gælder især vogngrøn - også kaldet portgrøn, hollandsk grøn og københavnergrøn - der har været en populær farve til bl.a. træværk siden starten af 1700-tallet. Vogngrøn er gennemgående farve på døre, vinduer 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 farver, der bruges på Sankt Hans. Her kan vælges NCS-farvekoder som f.eks. S 9000-N, 8901-R65B (jernoxidsort), S 9100-N (bensort)

Nedrivninger

- 7.29 Eksisterende udestue mod vest i Krathus skal nedrives. Se figur 22. Ved nedrivning skal den vestlige facade reetableres med etablering af vinduer og murværk som angivet i §7.2-7.3 og §§7.9-7.10. Se placering og dimensionsring på bilag 8.
- 7.30 Eksisterende dør og trappe mod syd i Krathus kan nedrives i overensstemmelse med § 7.8.

Tage

- 7.31 Taget skal være beklædt med naturskifer. Ved udskiftning af taget skal der anvendes de samme formater eller tilsvarende på tagmaterialet. Stående false i zink skal fastholdes i samme materiale.
- 7.32 Efterisolering af tag skal ske indvendig, således at taget ikke forhøjes.
- 7.33 Der må ikke opsættes solenergianlæg på taget
- 7.34 Tagrender og nedløbsrør skal være udført i zink uden synlig overfladebehandling og med samme detaljering som oprindeligt. Nedløbsrørene skal være placeret, så de understøtter facadens symmetriske opdeling.
- 7.35 Oprindelige murede skorstene må ikke ændres eller nedrives. Der må ikke etableres nye skorstene. Oprindelige skorstene, som er revet ned, må dog reetableres.

Belysning og skilte

- 7.36 Der må kun etableres facadebelysning over eller ved adgangsdøren.
- 7.37 Belysningsarmaturer skal være udført med overflader i metal malet vogngrønt eller sort. Derudover kan de udføres i kobber. Alle belysningsarmaturer skal være ens for Kurhuskomplekset.
- 7.38 Der må ikke opsættes skilte på tage. På facader og gavle må der kun sættes skilte med husnumre og navne. Skiltning skal ske i henhold til design guide for Sankt Hans. Se figur 23.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Krathus og Bygning 32 indgår som en vigtig del af kulturmiljøet på Sankt Hans, og derfor er der også specifikke bestemmelser for udformningen af nye tilføjelser, så som trapper, nye vinduer og døre.

Dette er for at sikre de arkitektoniske værdier og den samlede helhed for bygningsanlægget på Sankt Hans.

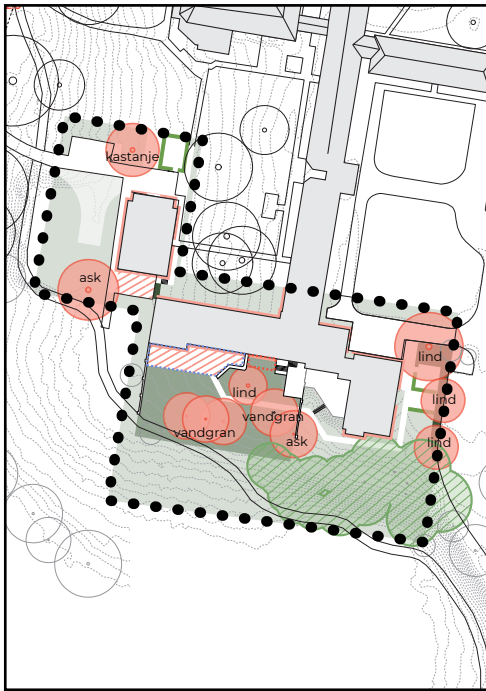


Fig.25. Kortbilag 7 - ubebyggede arealer
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Nærhave
- Eksisterende kæk
- Ny hæk
- Eksisterende træ
- Bevaringsværdigt træ
- Karakterisk parkbeplantning
- Brostens kant
- Højdekurver 0,5m
- Terrænregulering til kote 6.25
- Terrænregulering til kote 7.00
- Terrænregulering til kote 4.00
- Støttemur
- Terrasser

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

Bygning 32 er en del af det oprindelige Kurhus bygningskompleks og dermed fysisk forbundet til den fredede del af Kurhus som er tegnet af Gottlieb Bindesbøll. Der er præcise bestemmelser for omdannelse af bygning 32, da den bevaringsværdige del af Kurhus anses som ligeværdigt med den fredede, da bygningerne i sin helhed opleves som et samlet værk.

I Rammelokalplan 714 fastlægges der en række bevarende bestemmelser delt op i tre niveauer: Overordnede bestemmelser gælder for bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Generelle bestemmelser for bygninger med blankt murværk gælder for bevaringsværdige bygninger med murværk uden overfladebehandling som f.eks. puds. Specifikke bestemmelser gælder for enkelte bygninger. Bestemmelserne i denne lokalplan er alle specifikke bestemmelser, som fastsætter hvordan bygningerne kan omdannes til boliger med godt dagslys og indeklima, samtidig med at de arkitektoniske værdier bevares. De to lokalplaner supplerer hinanden dvs. at de overordnede og generelle bestemmelser i rammelokalplanen også gælder for Krathus og Bygning 32, hvis der er uoverensstemmelse mellem de to, er det lokalplanen for Krathus og Bygning 32 som gælder.

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

§8 Ubebyggede arealer

Nærhave

- 8.1 Der skal anlægges et fælles friareal i form af en nærhave til beboerne i Bygning 32 og Krathus.
- 8.2 Der må ikke sættes flagstænger op inden for nærhaverne.

Bevaringsværdig beplantning

- 8.3 Bevaringsværdige træer, som er udpeget på kortbilag 7, må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget. Tilladelse til fældning kan kun gives, hvis et træ er dødt eller sygt og til fare for omgivelserne. I forbindelse med tilladelse til fældning, kan byrådet stille krav om, at træet erstattes med et nyt træ af en vis størrelse.
- 8.4 Karakteristisk parkbeplantning, som er udpeget på kortbilag 7, skal bevares som landskabstræk, men de enkelte

træer er ikke udpeget som bevaringsværdige.

Hegn

- 8.5 De eksisterende hække, som illustreret på kortbilag 7, skal bevares.
- 8.6 Der skal etableres hæk som vist på kortbilag 7. Hækkene må maks. være 1,2 m i højden. Hæk på østsiden af bygning 32 skal være taks, mens øvrige hække skal være taks, bøg eller tjørn.
- 8.7 Der må ikke hegnes yderligere.

Terrænregulering

- 8.8 Terræn må maksimalt reguleres med + - 0,3 meter.
- 8.9 Indenfor det med blå stiptet område på kortbilag 7 må der terrænreguleres til kote 6.25.
- 8.10 Indenfor det med rødt stiptet område på kortbilag 7 må der terrænreguleres til kote 7.00.
- 8.11 Området markeret som vendeplads på kortbilag 5 er undtaget §8.8 om terrænregulering.
- 8.12 Der skal opføres en støttemur af kampesten, placeret som vist på kortbilag 7, med en max. overkantshøjde på kote 7.20.
- 8.13 Lokalplanområdets terræn skal afvikles i bløde s-formede skråninger med en hældning på højst 1:5. Der må kun etableres støttemure, som markeret på kortbilag 7 eller i forbindelse med vendepladsen.
- 8.14 Der må ikke terrænreguleres indenfor kroneudhænget af bevaringsværdige træer.

Regnvandshåndtering

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

Belægninger

- 8.16 Længs alle facader og gavle skal der etableres/bevares et bånd på ca. 0,5 meter af brosten i nordisk granit.
- 8.17 Der kan kun anlægges terrasser på terræn med placering som vist i bilag 7.
- 8.18 Belægninger for terrasserne beskrevet i §8.17 skal være i nordisk granit eller 50x50 fliser med underopdeling/felter af chaussésten eller brosten i nordisk granit.

Belysning

- 8.19 Der må kun opsættes nedadrettet pullertbelysning i an-

komstzonen, ved cykelparkering, affaldsstation og langs adgangsstierne b-b.

- 8.20 Belysningsarmaturer skal være udført med galvaniserede overflader eller overflader i metal, som er malet vogngrønt eller sort.

Renovation

- 8.21 Der skal etableres en fælles affaldsløsning med en fælles affaldsstation til renovation og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.
- 8.22 Affaldsstationerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.23 Affaldsstationerne skal afgrænses af en hæk på max. 1,2 meters højde eller en åben pergolastruktur. Se §8.6.

Oplag og solenergi

- 8.24 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.
- 8.25 Der må ikke etableres solenergianlæg på ubebyggede arealer.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Kurhuset er placeret højt i terrænet i et parklandskab, der er inspireret af det engelske herregårdslandskab. Parklandskabets beplantning følger og understøtter terrænet. Kurhusets nære omgivelser fremstår som præcise rum, ofte markeret af klippet hæk eller mur som relaterer sig til bygningens funktion og formsprog. Man kan tale om at de nære bygningsarealer forholder sig præcist og fremstår formelt som en bygningskomposition, mens parklandskabet fremstår landskabeligt og uformelt, om end stadig styret og planlagt. Med den tilgang fornyes de bygningsnære arealer, underordnet bygningens struktur og hierarki.

Syd for Bygning 32 er der en allerede etableret have som afgrænses af to eksisterende mure samt tæt beplantning mod syd. Haven udlægges til nærhave og friareal for beboerne i Krathus og Bygning 32.

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

Der skal være en naturlig, glidende overgang mellem lokalplanområdets terræn og omgivelserne.

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.

Ved anlæg og terrænregulering skal hensyn til træerødder vægtes

højt. Ved beskårede lindetræer rækker dette hensyn længere ud end kroneudhængen.

Alle dokumenterede risikotræer skal gennemgås for flagermussegnede huller og hulheder inden de fældes. Det er desuden et lovkrav, at evt. fældning af træer med spættehuller eller andre hulheder kun må ske i perioden september-oktober, hvorved evt. individdrab som følge af fældningerne vil kunne undgås. Se mere under forhold til anden planlægning.

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

Bestemmelserne om indretning af affaldsstationer, har til hensigt at sikre, at de indpasser sig i det eksisterende parklandskab samt det kulturhistoriske miljø omkring Kurhus.

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

§9 Aflysninger

Servitutter

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

§10 Forudsætning for ibrugtagning

Nedrivning

- 10.1 Bygningerne må ikke tages i brug til beboelse før eksisterende udestue mod vest i Krathus samt eksisterende skur i Kurhusgården er nedrevet.

Cykelparkering og stiforbindelser

- 10.2 Bebyggelse må ikke tages i brug til beboelse, før cykelparkering og stiforbindelser er etableret jf. §§ 5.1 - 5.13.

Opholdsarealer

- 10.3 Bebyggelse må ikke tages i brug til beboelse, før udendørs opholdsarealer og belægninger er etableret jf. 8.1 - 8.20.

Forsyning

- 10.4 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 10.5 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.

- 10.6 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med §§ 8.21 - 8.23 og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

Beplantning

- 10.7 Beplantning rundt om renovation skal senest være etableret den førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§11 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 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.
- 11.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

Handlepligt

- 11.3 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

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

§12 Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

- 12.1 Således endeligt vedtaget

Plan- og Teknikudvalget d. 6. januar 2026.

Claus Larsen
Formand for Plan- og Teknikudvalget
/
Martin Holgaard
Direktør for By, Kultur og Miljø

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2025

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Vej- og sti planlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

Statslig planlægning

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

Grundvandsbeskyttelse

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

Kystnærhedszonen

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

Lokalplanen forventes ikke at medføre en visuel påvirkning på kystlandskabet, eftersom den ikke giver mulighed for at opføre nyt byggeri. Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af to eksisterende bygninger, Krathus og Bygning 32 af Kurhus, uden mulighed for tilbygninger eller ændring af tagform. Lokalplanen giver mulighed for en ny kvist i eksisterende tag på Krathus, men den forventes ikke at have en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

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

- at planen kan skade de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder),
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 400 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 udpegningsgrund-

laget for det nærmeste Natura 2000-område" - Roskilde Fjord. I sommeren 2021 er der registreret forskellige arter af flagermus, brun-, syd, skimmel-, dværg-, troid-, pipistrel-, vand- og langgøret flagermus.

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

Lokalplan 743 muliggør omdannelse af to eksisterende bygninger. Det vurderes at den konkrete omdannelse udgør en lille andel af områdets samlede habitater for flagermus, og at bevaring af de eksisterende træer er med til at sikre fremtidige 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 planlægges omdannet. På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke forhindrer opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdets nordvestlige 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, da lokalplanen ikke giver mulighed for ny bebyggelse eller overdækninger indenfor 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 byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde byfingeren, men uden nærhed til station. Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af to eksisterende bygninger 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 2025.

Kommuneplan 2025

Rammeområde

Lokalplannområdet indgår i Kommuneplan 2025 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 omdannelse af to eksisterende bygninger, med præcise bevarende bestemmelser for at sikre de arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Produktionserhverv

Der er i Kommuneplan 2025 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 2025. I kom-

muneplanen fastsættes det, at der må etableres 100 boliger på Sankt Hans frem til 2031, og 100 boliger i årene 2032- 37.

Lokalplan 743 giver mulighed for op til 18 nye boliger.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

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

Nærvende lokalplan 743 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 festivaler og lignende. Det kan også være permanente anlæg, der understøtter bylivsaktiviteter, kreativitet eller fysisk udfoldelse som eksempelvis leg, ophold, træning m.v. Derudover er bydelsforeningen dialogpartner til Roskilde kommune.

Roskilde Kommune ejer fortsat dele af den vestlige del af Sankt Hans ved lokalplanens udarbejdelse. I takt med at kommunens planlægning åbner mulighed for en ændret anvendelse af eksisterende bygninger og opførelse af nye bebyggelser, vil kommunen frasælge de fleste af bygningerne i området. Det vil dog fortsat være Roskilde Kommune, som ejer der står for drift af parklandskabet og naturlandskabet omkring bygningerne. Kommunen vil også fortsat eje nogle af bygningerne på Sankt Hans som f.eks. Villa d'Este, Gartnerhuset, gartneriet og Kapellet.

Krathus og Bygning 32 bliver privatejet og bebyggelsen står hver især for drift af areal indenfor egen matrikel, herunder stiarealer og affaldsstationer. Nærhaven ved bygning 32 i 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. Nærhaven er privatejet og driftes af grundejer.

Planlægning ift. nabokommuner

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

Trafik- og mobilitetsplanlægning

I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplan 714 er der udarbejdet en strategi for mobilitet og parkering. Strategien belyser, hvilke initiativer der skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra Sankt Hans. Det er formålet med strategien, at Sankt Hans bliver en bæredygtig bydel, hvor borgere, brugere og besøgende har det bedst mulige grundlag for at udvikle bæredygtige transportvaner.

Når Sankt Hans udvikles fra hospital til blandet byområde, så stiger transportbehovet. Mange vil måske tænke, at det er nødvendigt med egen bil, men det kan skyldes vanetænkning. Selvom området ikke ligger stationsnært, så er der kun 3 km. til bymidten og cyklen er et reelt alternativ. Derfor er det vigtigt at hjælpe alternative transportformer som cykel, bus og delebiler på vej. Trafikken må ikke belaste omgivelserne unødigt, og transportens klimapåvirkning skal mindskes. Tiltagene i strategien for mobilitet og parkering vurderes at sikre gode forhold for både biltrafikken og de lette trafikanter. Det fremgår i miljørapporten som blev udarbejdet i forbindelse med rammelokalplan 714. I strategien for mobilitet og parkering fremgår tiltag, som skal fremme både trafiksikkerhed og fremkommelighed på Bjergmarken.

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 kli-

mavenlig. Selvom Sankt Hans ikke ligger tæt på Roskilde Station, så er bussen et konkurrencedygtigt alternativ til egen bil: Det tager kun 11 min. at komme til stationen. For at øge incitamentet til at tage bussen, så skal den kollektive trafik styrkes. Der bliver flere busafgange, busstoppestederne flyttes og indrettes mere attraktivt, og der etableres en busluse på Bistrup Allé. Nærmeste busstoppested er placeret på Bindesbøll Alle ca. 250 m fra Krat-hus og 300 m fra Bygning 32.

Roskilde Kommune forventer, at der vil være omkring 3.000 daglige bilture til og fra Sankt Hans i fremtiden. Det er ikke en helt ny stigning, for der har altid været transport til hospitalet. Roskildes veje er rustet til mere trafik, men det er vigtigt at fordele trafikken rigtigt. Bilerne skal hurtigt hen til de store, regionale veje og ud af byen. Trafikken på selve Sankt Hans skal begrænses. Parkeringspladserne på Sankt Hans placeres i udkanten af området ved Bistrupvænge, Kurhusvænge og Centralpladsen.

MOBILITETSKNUDEPUNKT OG GOD CYKELPARKERING

Mobilitetsprincippernes konkrete tiltag gør det nemmere at tage cykel eller bus. Men der kan gøres mere for at ændre transportvanerne. Derfor udpeger kommunens strategi et mobilitetsknodepunkt ved parkeringspladsen syd for Centralmagasinet. Her kobles busstoppestedet med parkeringspladser til delebiler og elbiler, så det er nemt at skifte transportmiddel. Der vil også være cykelparkering med vandpost og pumpe. Bæredygtig transport handler også om, at der er nok og attraktive parkeringspladser til cykler. Parkeringspladserne skal være let tilgængelige og findes tæt ved indgangen til bygningerne. Der skal være belysning, som parkeringspladserne føles trygge. Der skal være plads til forskellige slags cykler som f.eks. børnecykler og ladcykler.

TRE HOVEDPRINCIPPER FOR PARKERING

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

Antallet af parkeringspladser har betydning for trafikmængden. Derfor vil kommunen sikre, at der er parkeringspladser nok men ikke for mange. Sankt Hans' parkeringspladser skal ikke placeres ved den enkelte bebyggelse og forbeholdes bebyggelsens beboere. I stedet deles alle områdets parkeringspladser. Det øger muligheden for dobbeludnyttelse af parkeringspladserne. For at begrænse behovet for egen bil skal nogle af de centrale parkeringspladser reserveres til delebiler. En veludbygget infrastruktur af ladestander skal udbrede brugen af elbiler, så biltrafikken bliver mere bæredygtig.

Sankt Hans er et område med store landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, som skal bevares, samtidig med at der etableres flere parkeringspladser området. Derfor samles parkeringspladser i større grupper på områdets mindst sårbare arealer i stedet for at blive spredt over det hele. Parkeringspladserne trækkes væk fra de bevaringsværdige bygninger. De tilpasses terrænets bevægelser og omkranses med beplantning. Omkring 1/3 af alle parkeringspladserne placeres i parkeringskældre som er placeret under Enghus (delområde F1 og Parkhus (delområde F2). Plangrundlaget sikrer 109 parkeringspladser i parkeringskælderen under Enghus og 98 parkeringspladser under Parkhus.

For at begrænse biltrafik på Sankt Hans bliver parkeringspladserne placeres enten på terræn eller i kældre, 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 både ved Krathus og Bygning 32.

Skoleplanlægning

Skoledistrikt, skolekapacitet og dagsinstitutionskapacitet

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

Forsyningsplanlægning

Varmeforsyning

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

Kloakering

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

Regnvandet fra Krathus og bygning 32 skal ledes til skelbrønd.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regn-

vand. 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 teknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

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

ELFORSYNING

Enhver forbruger kan frit vælge leverandør af el.

TELEDÆKNING

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

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Kulturhistorie

Jordfaste fortidsminder

Området omkring Krathus og Bygning 32, er ikke udpeget som kulturarvsareal. Store dele af Sankt Hans er udpeget som kulturarvsareal, som er et område med kulturhistoriske interesse, hvor der kan være skjulte fortidsminder. Arealerne er ikke fredede, men udpegningen er en påmindelse om, at der kan være væsentlige fortidsminder i området.

Miljømæssige forhold

Støj, støv og lugt

Lokalplan 743 muliggør omdannelse til boliger, som er en støjfølsomme anvendelse. Der findes ingen veje, jernbaner eller virksomheder i nærheden, som medfører støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Jordforurening

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

Sankt Hans Vest er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden i området forventes at være lettere forurennet 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.

Miljøscreening

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

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

Kortbilag

Kortbilag 1 - Luftfoto 2018

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

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

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

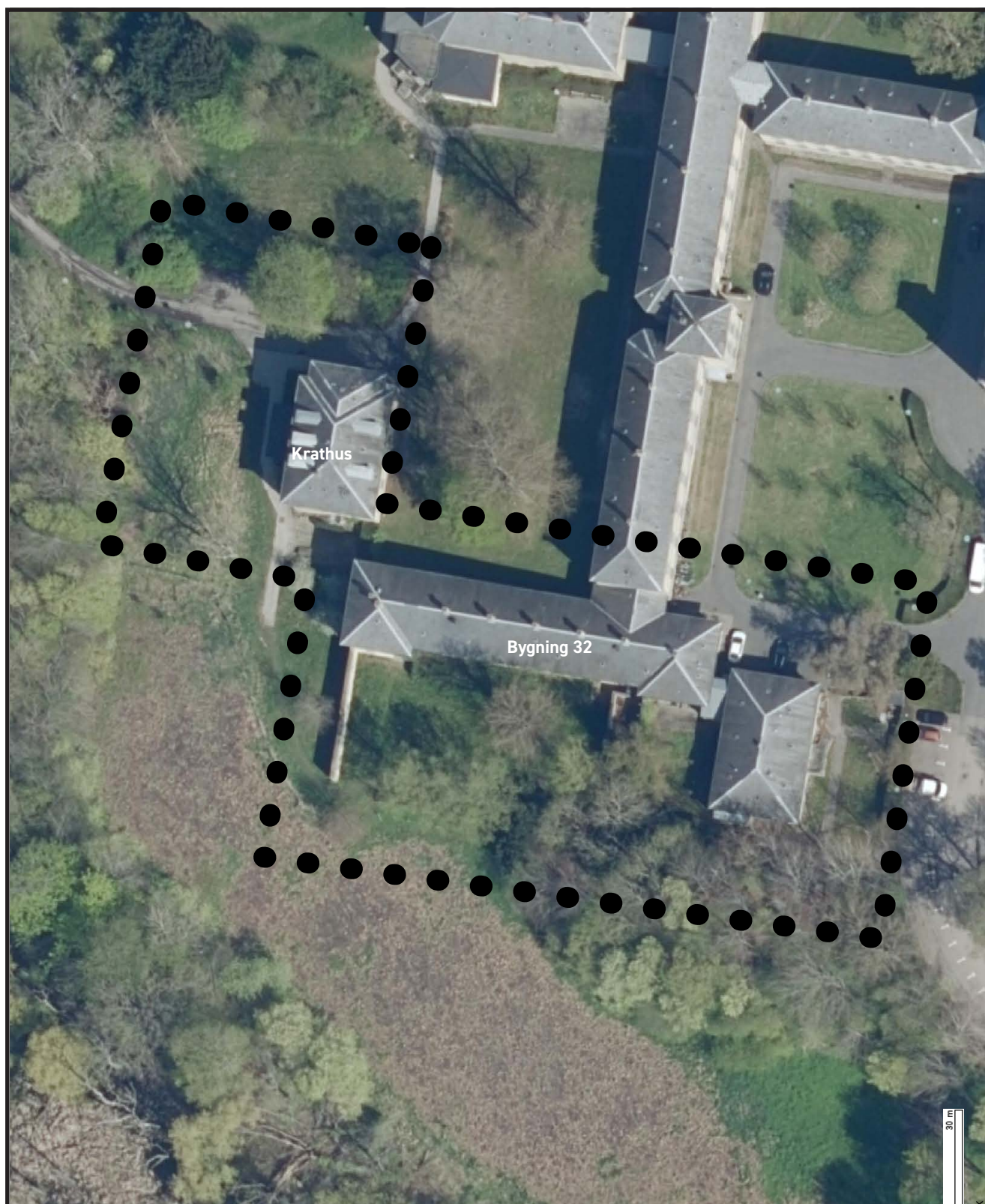
**Kortbilag 5 - Vej-, sti og
parkeringsforhold**

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens
omfang og placering**

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Kortbilag 8 - Facader Krathus

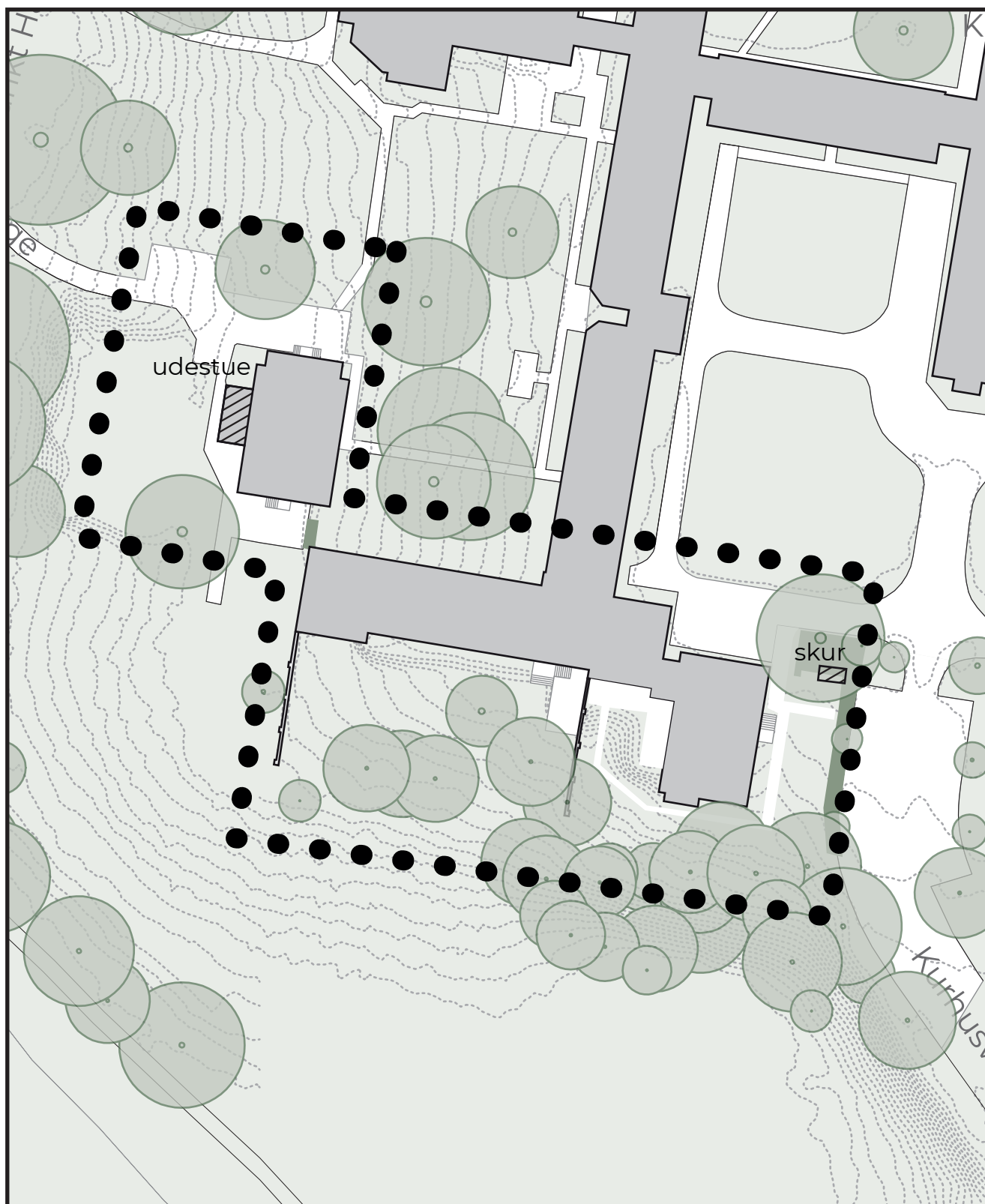
Kortbilag 9 - Facader Bygning 32



Kortbilag 1 - Luftfoto 2024

Signaturforklaring

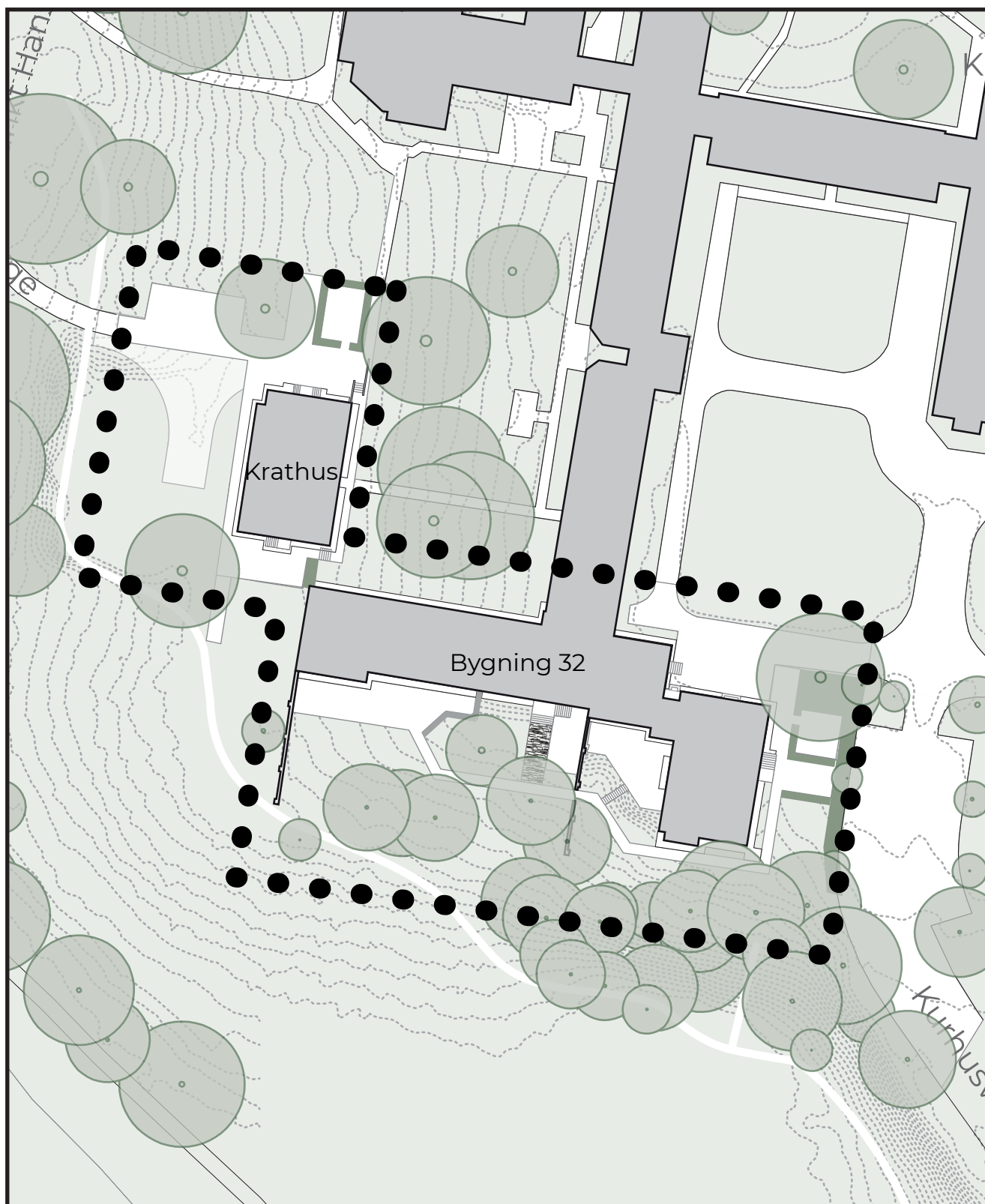
● ● ● Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Signaturforklaring

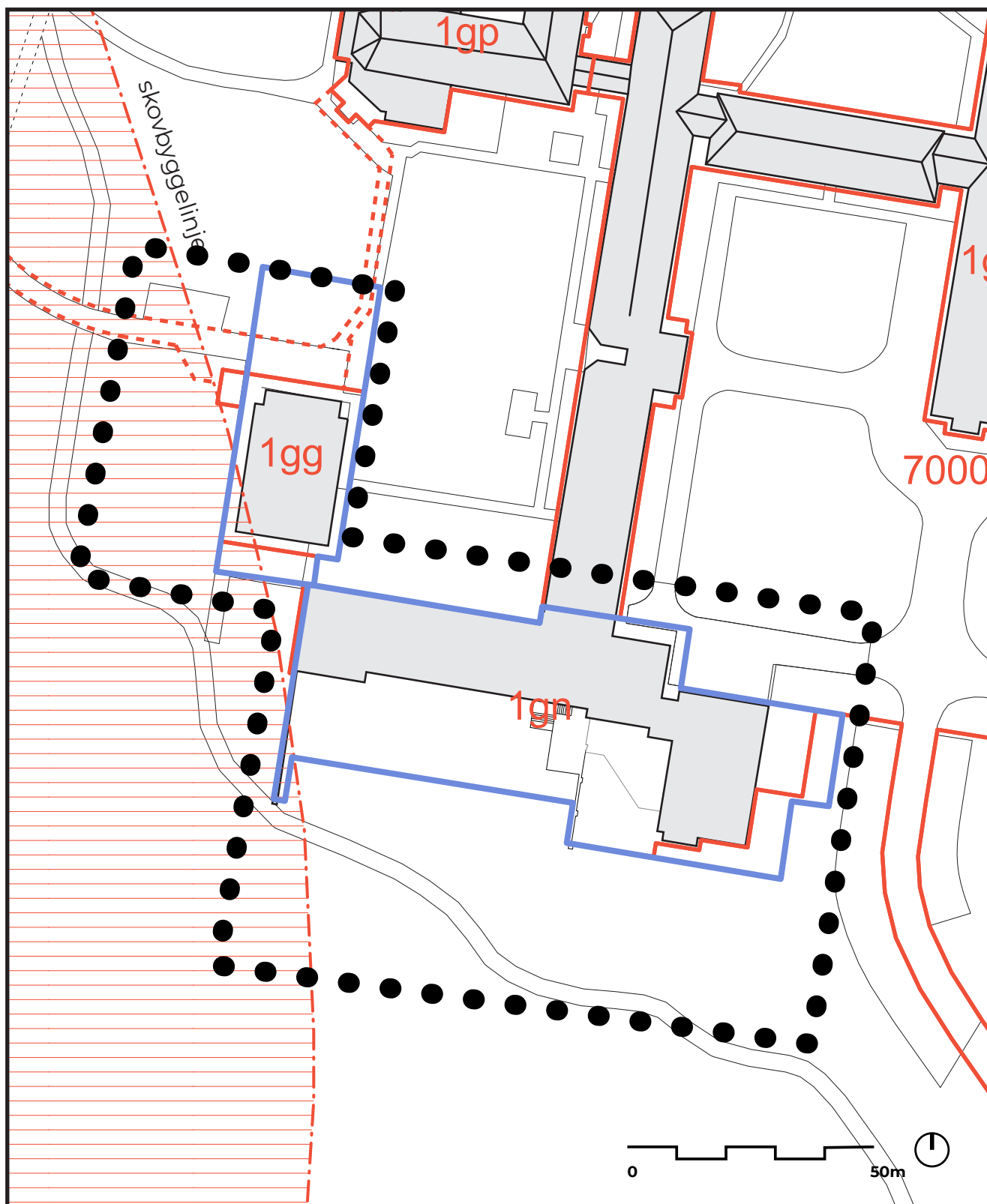
● ● ●	Lokalplanafgrensning	Grønt område
■	Bygning	Træer
▨	Nedrivninger	Hække
□	Veje, stier og parkering	Højdekurver 0,5m



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)

Signaturforklaring

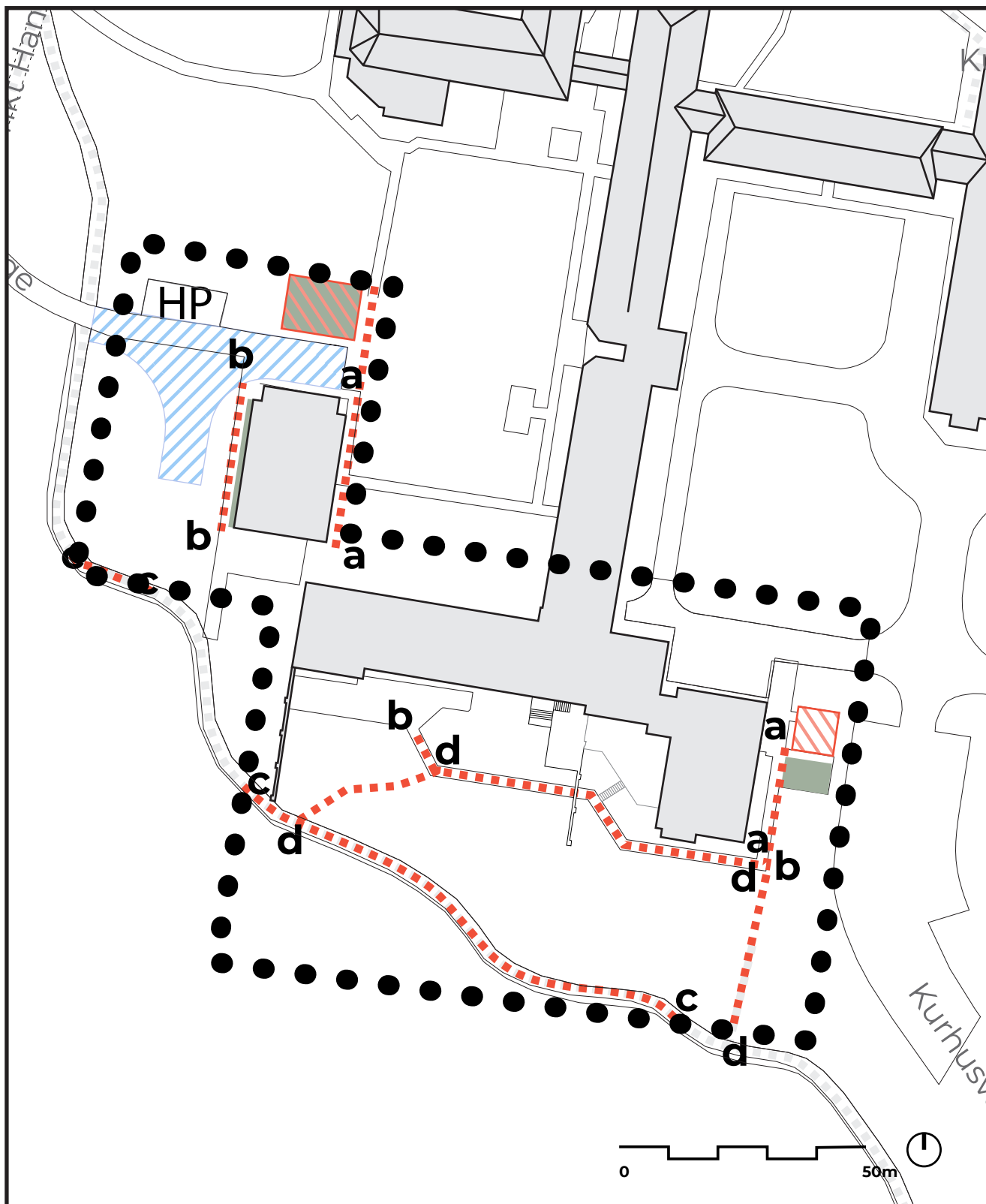
- ● Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer
- Hække
- Højdekurver 0,5m
- Græsarmering



Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Signaturforklaring

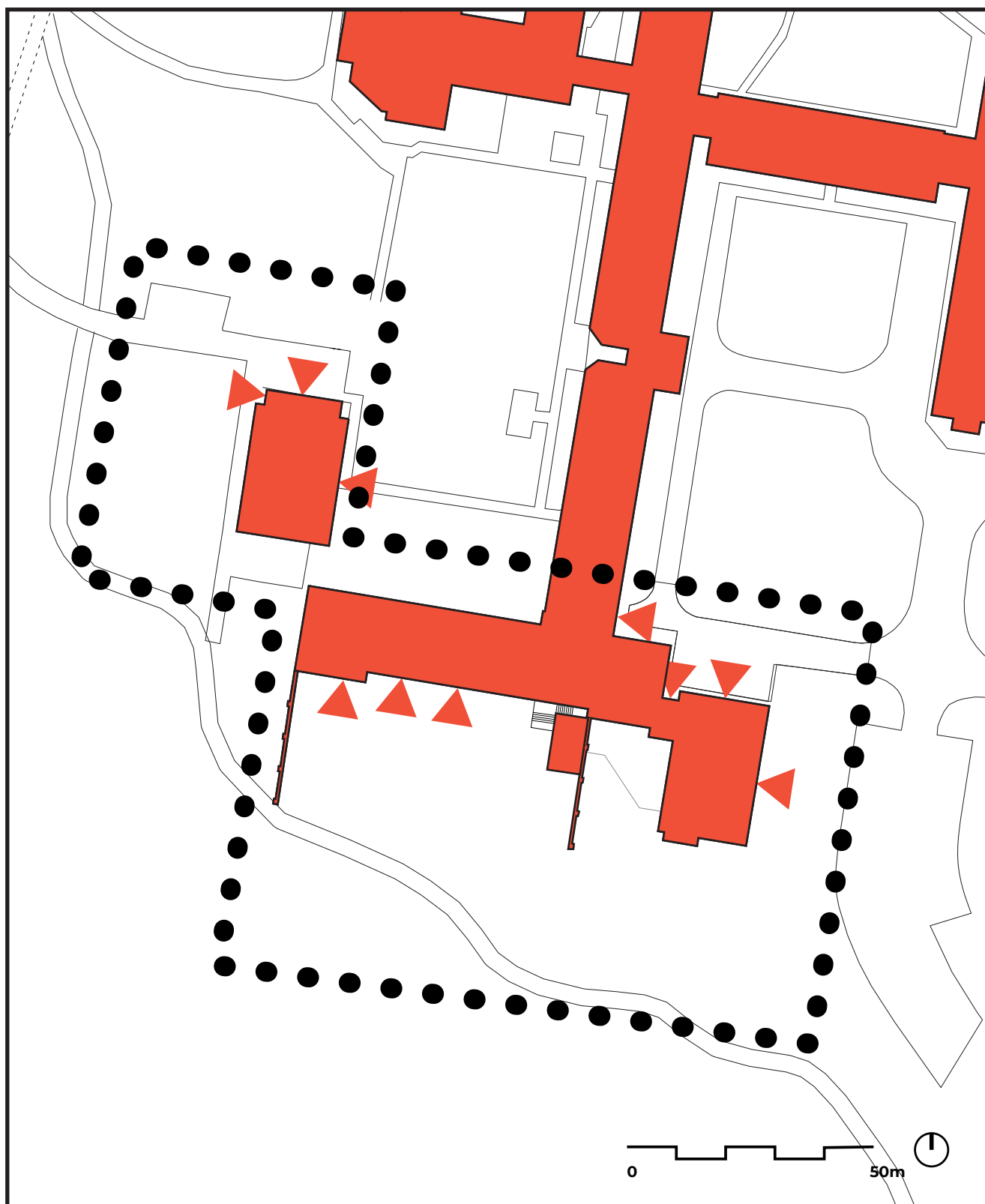
- ● ● Lokalplanafrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Matrikelskel
- 34d Matrikelnummer
- Udskilt vej
- Skovbyggelinje
- Udstykningsprincip



Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Signaturforklaring

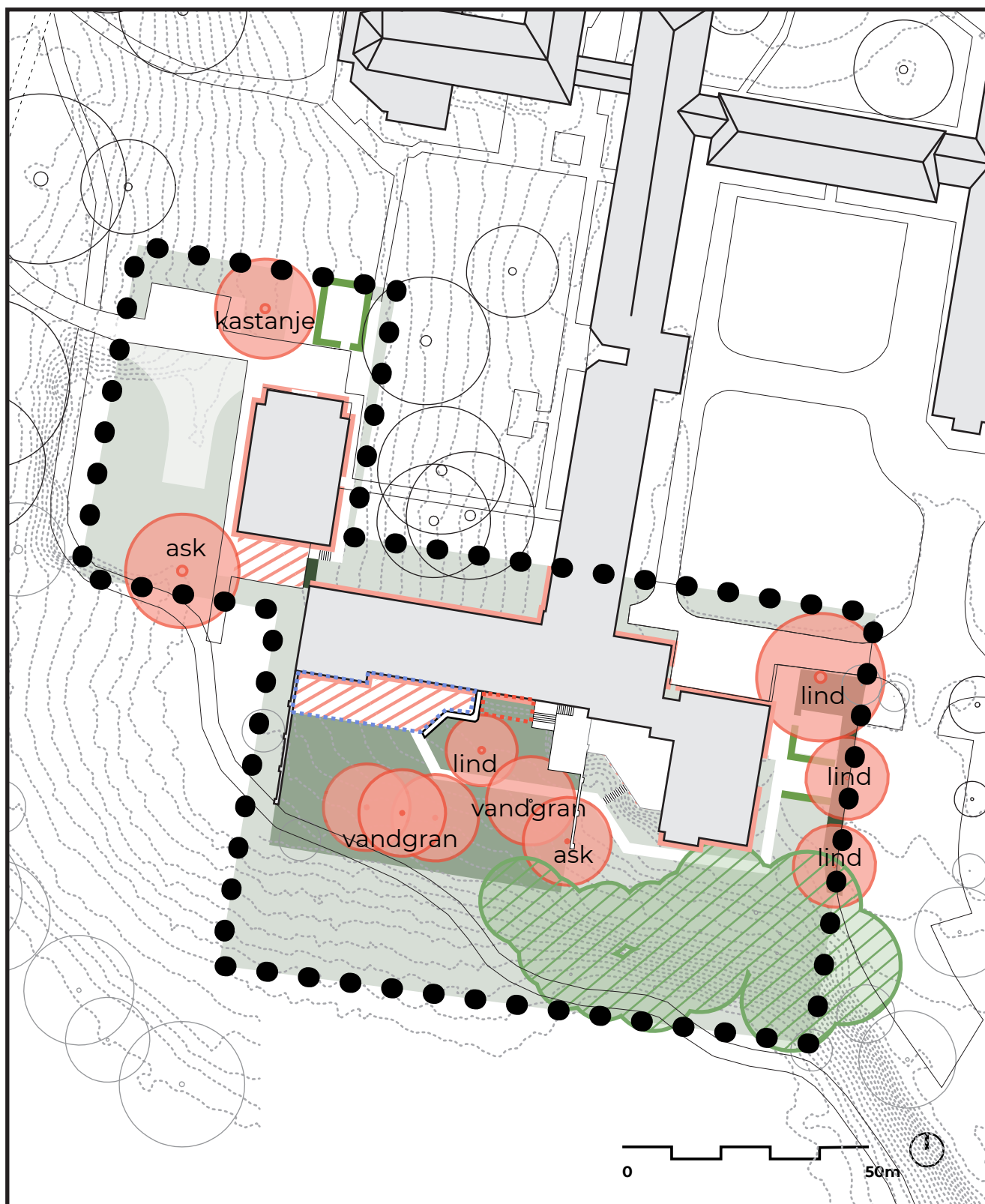
● ● ●	Lokalplanafgrensning	— d —	Stiadgang		Cykelparkering/renovation
	Bygning	— — —	Sankt Hans Sti		Ankomst-/vendeplads
	Veje, stier og parkering		Cykelparkering		Renovation
	Vejadgang				Handicapparkering



Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------------|---|---------------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning | ▶ | Adgang til bolig |
| ■ | Bygning | ■ | Bevaringsværdi bebyggelse |
| □ | Veje, stier og parkering | | |



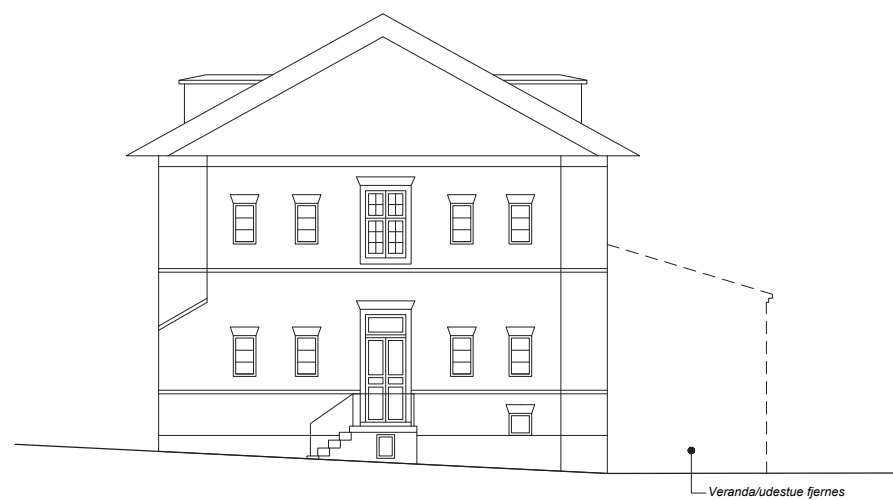
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Signaturforklaring

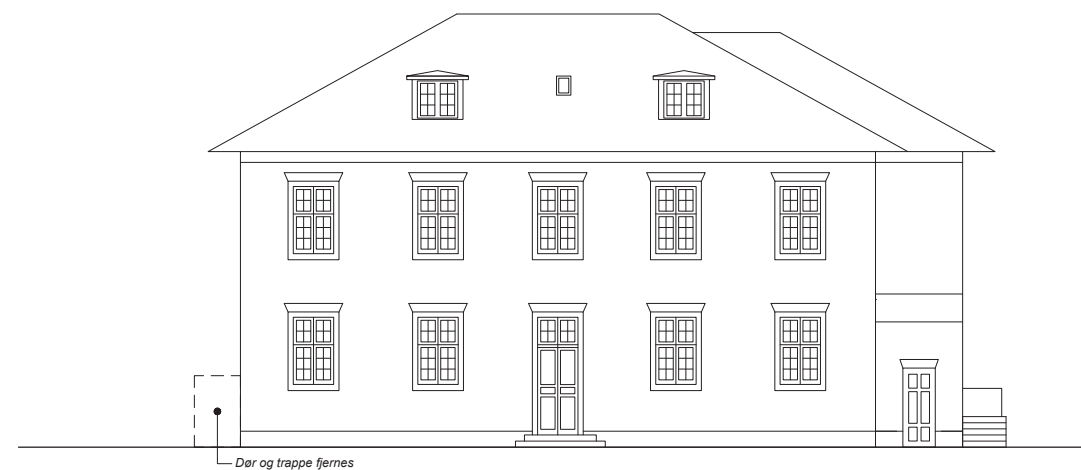
- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Veje, stier og parkering
- Nærhave
- Eksisterende hæk

- Ny hæk
- Eksisterende træ
- Bevaringsværdigt træ
- Karakteristisk parkbeplantning
- Brostenskant

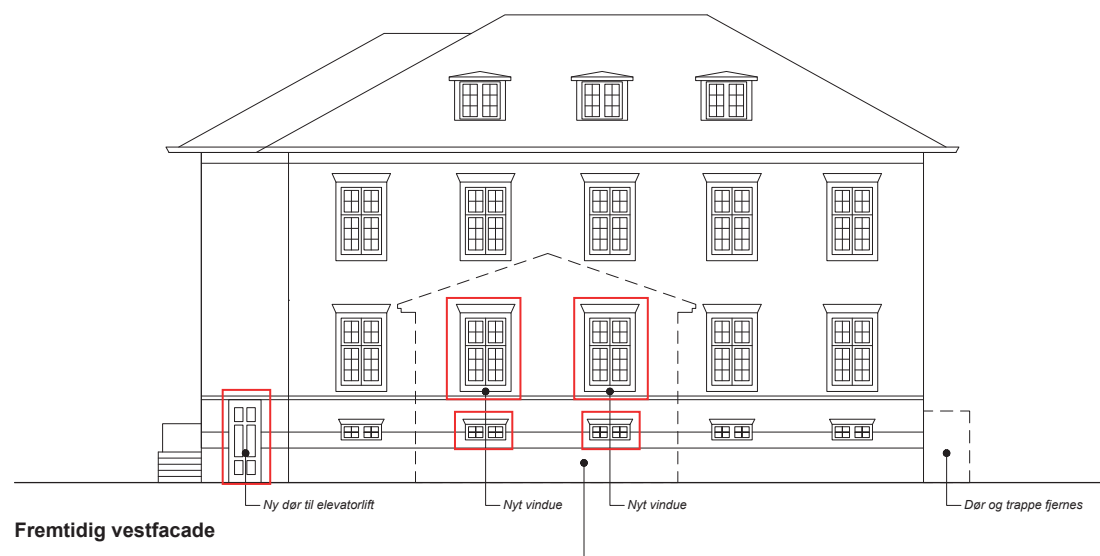
- Højdekurver 0,5m
- Terrænregulering til kote 6.25
- Terrænregulering til kote 7.00
- Støttemur
- Terrasser



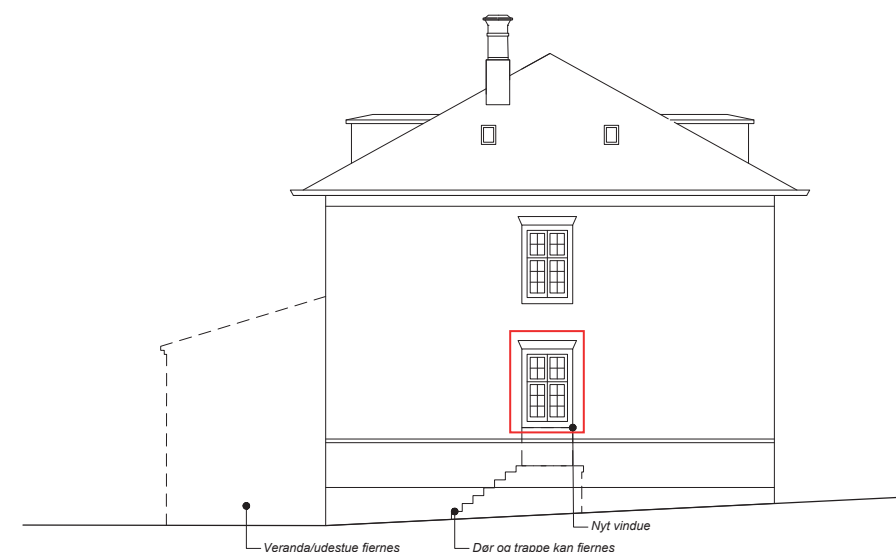
Fremtidig nordfacade



Fremtidig østfacade



Fremtidig vestfacade

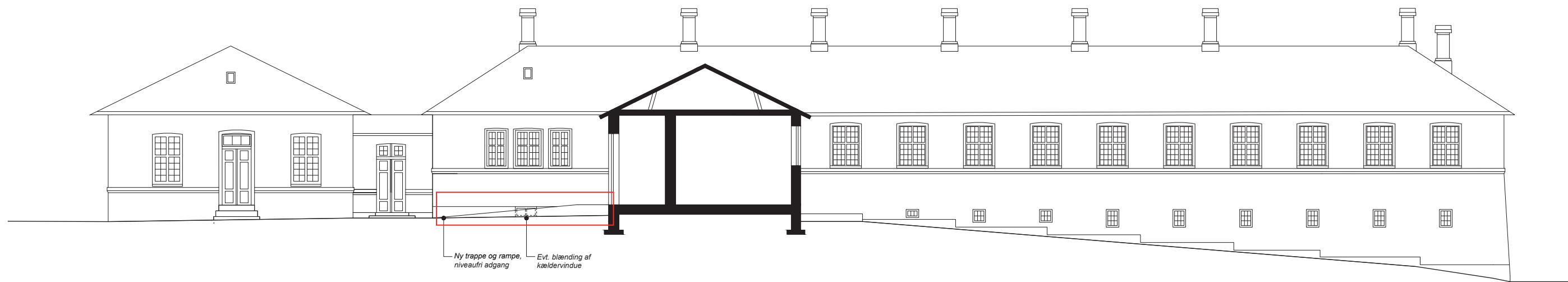


Fremtidig sydfacade

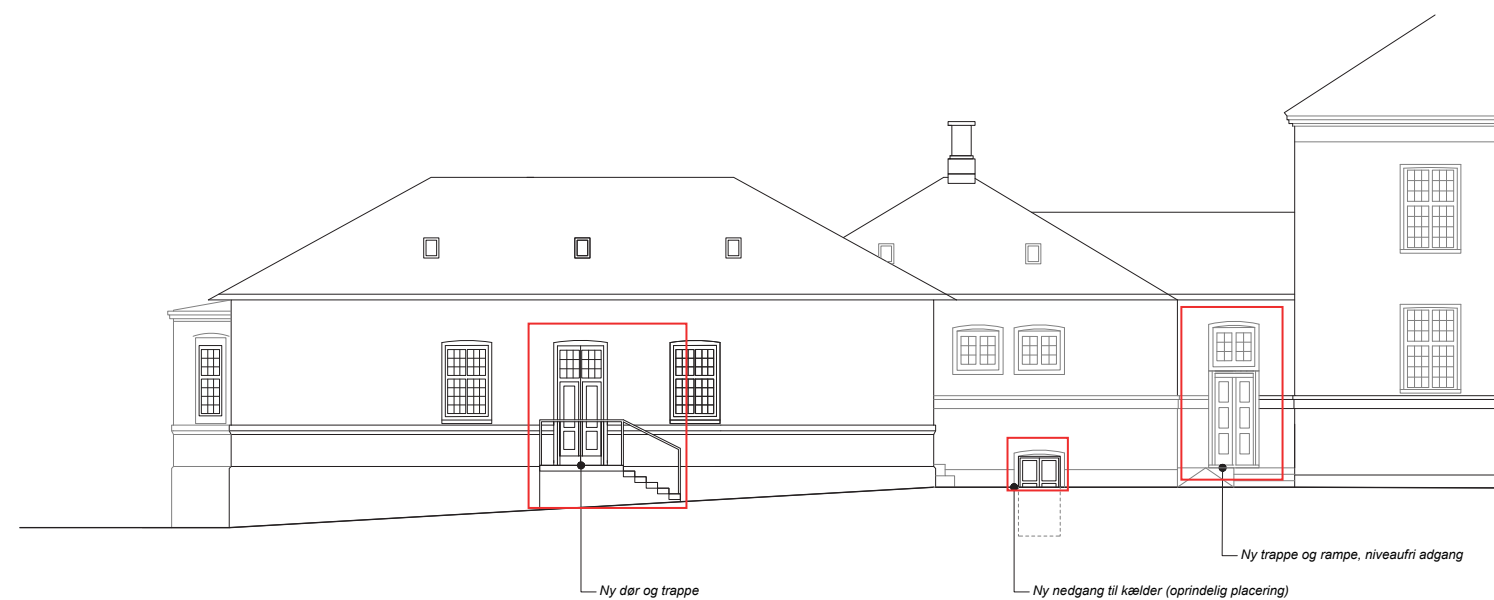
Fig.26. Fremtidige facader på Krathus
© ERIK Arkitekter

Kortbilag 8 - Facader Krathus

Signaturforklaring



Fremtidig facade mod nord

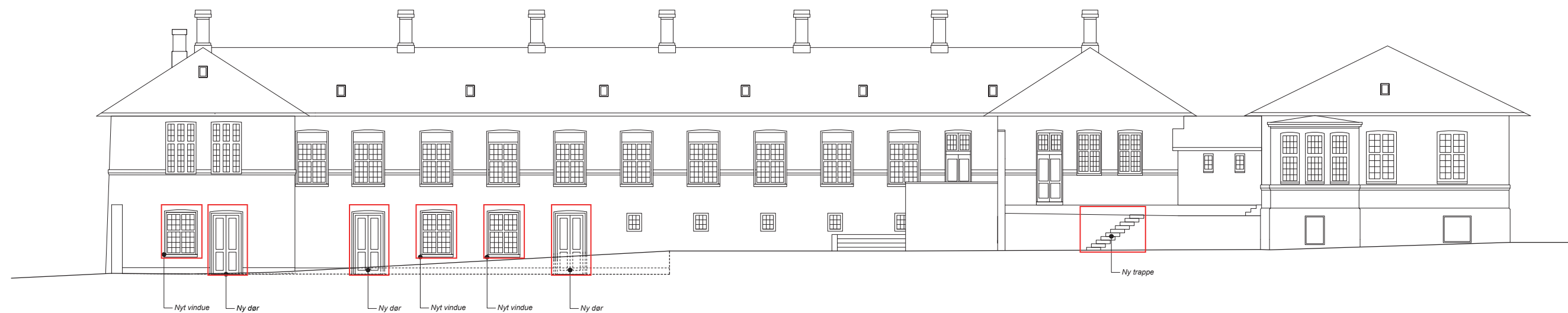


Fremtidig facade mod øst

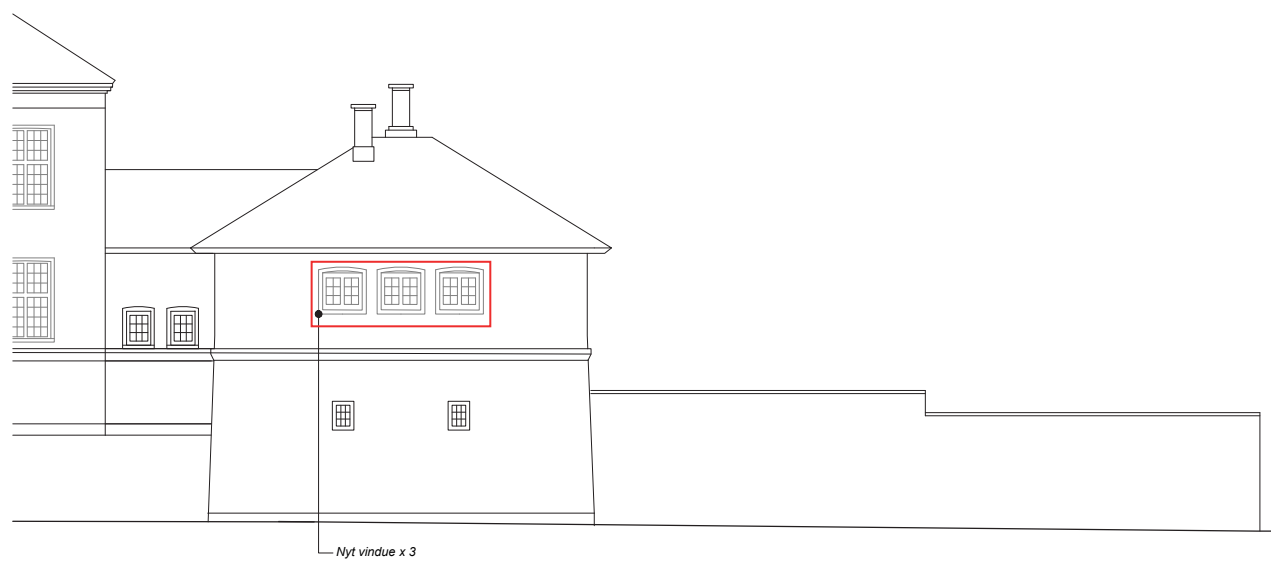
Fig.27. Fremtidig nordlig og østlig facade på bygning 32
© ERIK Arkitekter

Kortbilag 9 - Facader bygning 32

Signaturforklaring

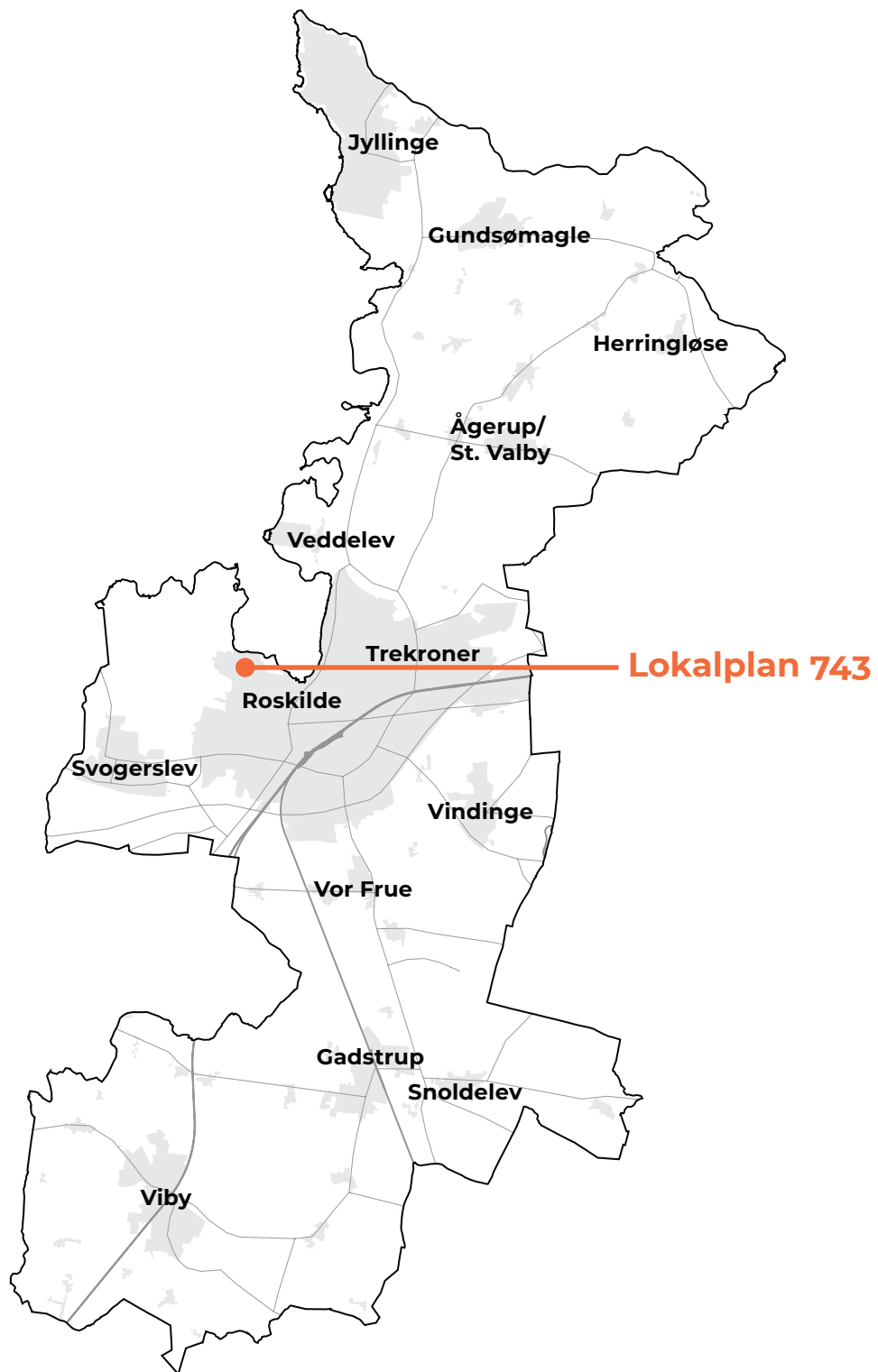


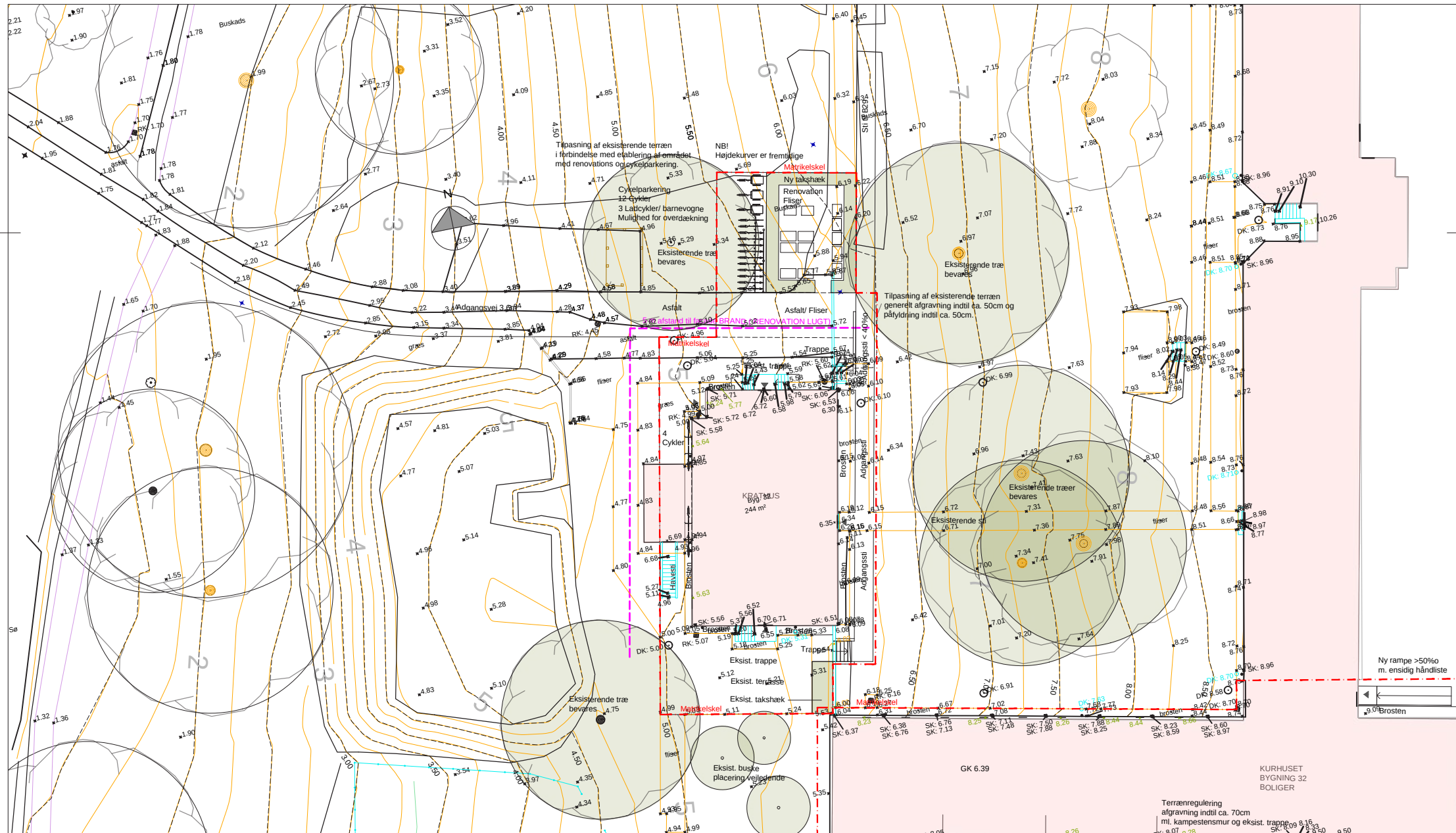
Fremtidig facade mod syd



Fremtidig facade mod vest

Fig.28. Fremtidig sydlig og vestlig facade på bygning 32
© ERIK Arkitekter





Kortbilag 10 - Landskabsplan bygning 32

