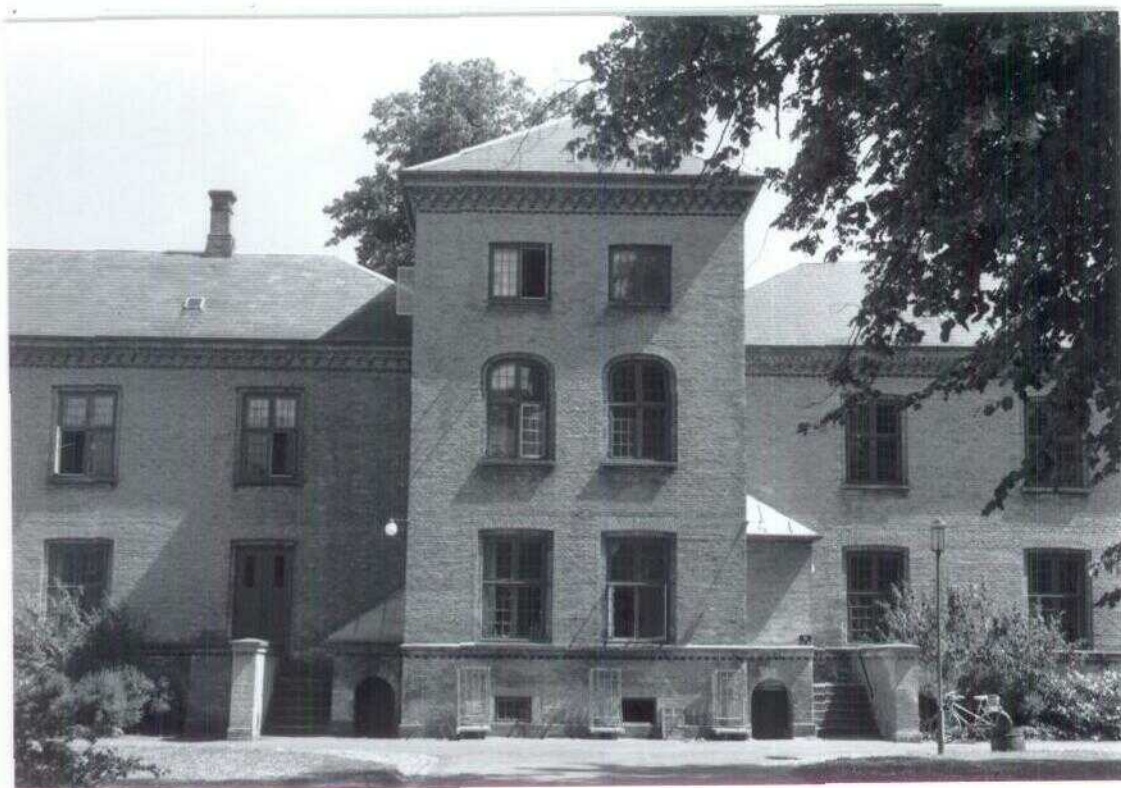


Sct. Hans Hospital og Amtssygehuset Fjorden



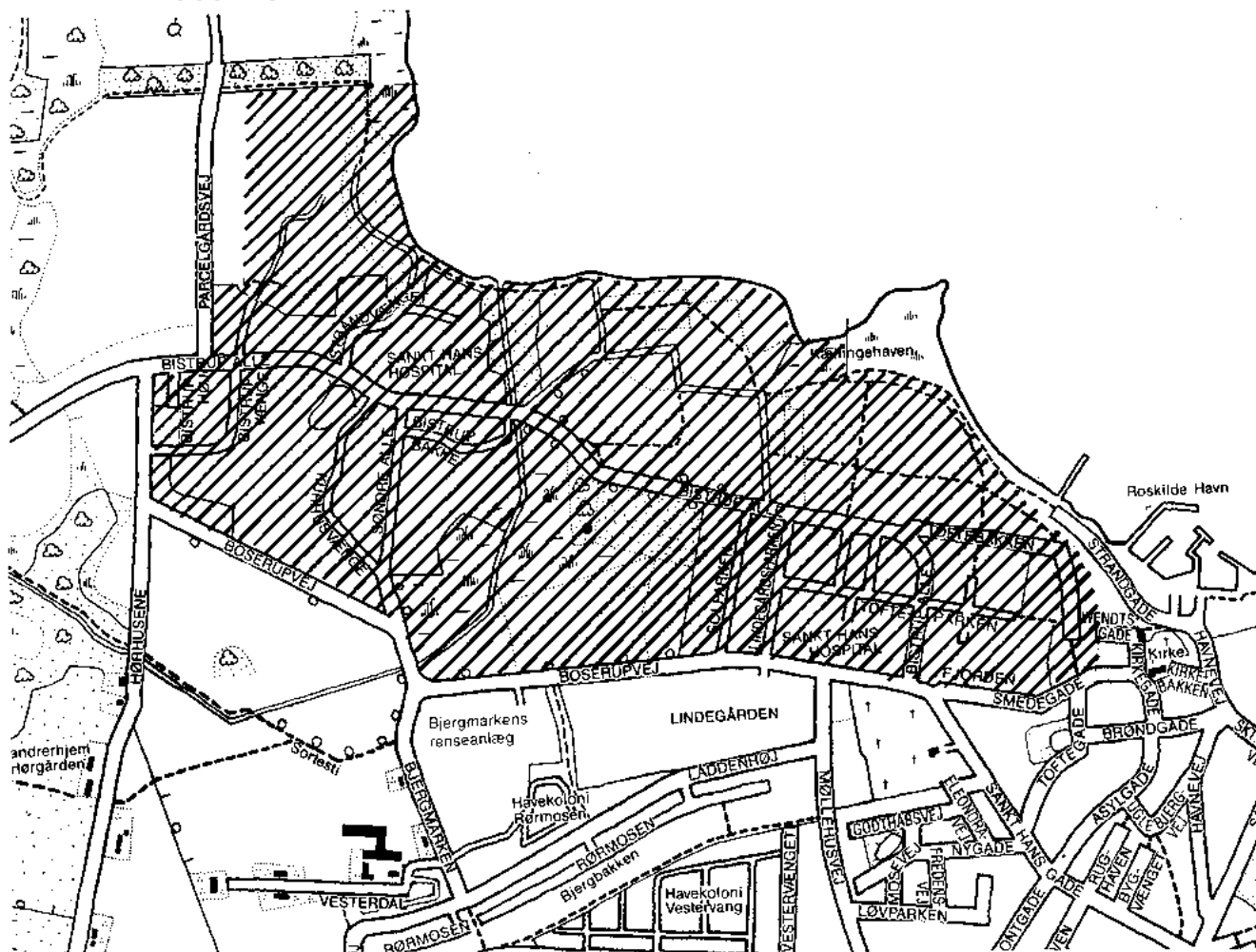
Lokalplan nr. 289

Roskilde Kommune

J.nr. 01.02.05.P16
Sagsid.9400704
Gejr Larsen.

Roskilde kommune
Teknisk forvaltning
Sankt Ols Stræde 3
4000 Roskilde

Byplanafdelingen
Telefon 46332181



Lokalplanforslag	19.03.1996
Høringsrunde	16.07 - 01.08.96
Udvalgsbehandlet	05.09.1996
Byråd, 1.vedtagelse	18.12.1996
Offentlighedsperiode	11.01 - 08.03.97
Borgermøde	20.01.1997
Forslag revideret	04.09.1997
Udvalgsbehandlet	03.09.1997
Byråd, 2.vedtagelse	10.09.97

Lokalplan nr. 289

for Sct. Hans Hospital og Amtssygehuset Fjorden.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplan nr. 100 som var den første lokalplan i Roskilde Kommune efter planlovsreformen i 1976, opdelte Sct. Hans Hospitalsområde i by- og i landzone. Hospitalet havde på det tidspunkt eksisteret gennem ca. 150 år, men ved planlovsreformen var området hverken omfattet af en byplanvedtægt - en bygningsvedtægt eller en byudviklingsplan, hvorfor området automatisk havde status i landzone.

For at sikre de store landskabelige træk blev lokalplan nr. 100 udformet således at kun de bebyggede områder, Østhospitalet og Vesthospitalet kom i byzone. Det mellem-liggende store åbne landskabstræk forblev i landzone, hvorved man sikrede at der ikke var nogen byggemulighed i denne zone.



Lokalplanen blev vedtaget i 1980 og har nu fungeret i over 15 år. En del af hospitalområdet, som er beliggende i den østlige del af området, er siden solgt fra til Roskilde Amt, til brug for Amtssygehuset Fjorden.

Fra statslig side er opmærksomheden for landets kystområder siden blevet skærpet, gennem en revision af planloven.

Udgangspunktet er, at det danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource, set i europæisk sammenhæng. De danske kyster er enestående i Europa på grund af deres rige variation og store længde. Danmark har over 7000 km kyststrækning.

På denne baggrund besluttede Roskilde Byråd gennem et samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening, dels at udarbejde en ny lokalplan, dels at rejse fredningssag for de store åbne landskabsområder. Fredningen skal sikre dette unikke kystlandskab, og en ny bevarende lokalplan skal dels sikre den store bygningskultur, dels sikre at området fortsat kan anvendes til hospitalsformål.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter dele af den oprindelige lokalplan nr. 100, idet kun hospitalsområdet nord for Boserupvej er medtaget i den nye lokalplan. Lokalplanen svarer således til de 2 bebyggede hospitalsområder der blev overført til byzone i 1980, med det omliggende landzoneareal.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er, fortsat at give mulighed for, at området skal kunne drives som det velfungerende hospitals- og amts-sygehusområde, det er idag.

Det er ikke lokalplanens formål, at udvide byggemulighederne udover eksisterende byzoneareal, men at konkretisere og belyse den rummelighed som området allerede indeholder for ny bebyggelse.



Det er heller ikke lokalplanens hensigt at låse nybebyggelsens arkitektur fast, alene i en fortsættelse af eksisterende arkitektur, men også at give mulighed for nybebyggelse i et moderne formsprog som vil kunne være med til at styrke områdets arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen har samtidig til formål at sikre, at nybebyggelse tilpasses bedst muligt gennem krav om visualisering af alle større projekter.

Under den tidligere lokalplan er der sket om- og tilbygninger, hvor især etablering af udendørs brandtrapper har vist, at lokalplanen ikke i tilstrækkelig grad var i stand til at styre disse tiltag.



Lokalplanen har således til formål, at sikre muligheder for en hensigtsmæssig renowering af den eksisterende bebyggelse. Om- eller tilbygning skal ske under hensyntagen til, den arkitektoniske og bygningshistoriske værdi som de enkelte bygninger og deres omgivelser repræsenterer.

Hospitalsområdet rummer endvidere et meget bevaringsværdigt landskab, som for landzoneområdet og en mindre del af byzoneområdet vedkommende nu sikres gennem en landskabsfredning. For byzonearealet sikres dette gennem denne lokalplans bestemmelser for hospitalernes parkområder.

Forhold til anden planlægning

Amtsrådet vedtog i 1993 en regionplan for Roskilde Amt. I 1996/97 er gennemført en revision af regionplanen. Regionplanen er plangrundlaget for kommuneplanen i Roskilde.

Regionplan

Hospitalsområdet er beliggende indenfor et område, som i regionplanen er udpeget som et særligt værdifuldt landskab, hvor områder udenfor byzone skal friholdes for nye bebyggelser.

Endelig er området i regionplanen udpeget som et særligt naturforvaltningsområde. Det betyder at amtet vil prioritere naturforvaltningen særligt højt, herunder nye fredningssager i området.

Kystnærhedszonen.

Regeringen udstedte i 1991 et landsplandirektiv omkring beskyttelse af de danske kystlandskaber med en 3 km beskyttelseszone ind i landet.

Planloven og naturbeskyttelsesloven blev i 1994 justeret med baggrund i dette landsplandirektiv, og der skelnes i loven meget skarpt om kystlandskabet er landzone eller byzone.

Lokalplanområdet omfatter både eksisterende byzone og landzone, og hvor loven er meget restriktiv overfor landzonearealerne, giver loven byzonearealerne en vis byggemulighed. Dog er det i loven forudsat, at Byrådet dokumenterer, at bebyggelsens visuelle belastning af kystlandskabet ikke øges væsentligt.

Landzonearealerne og en mindre del af byzonearealerne fredes samtidig med denne lokalplans vedtagelse. Som forarbejde til lokalplanen er der for byzonearealerne udarbejdet en visuel vurdering af byggemulighederne indenfor hospitalsområderne.

EU-fuglebeskyttelsesområde.

Roskilde Fjord, Kattinge Vig, Boserup og Bognæs, samt landområderne på begge sider af Kattinge Sø og Svogerslev Sø er udlagt som fuglebeskyttelsesområde. For landarealernes vedkommende, må arealerne ikke udlægges til byzone, sommerhusområde eller fritidsformål.

Vildtreservatordningen.

Roskilde Fjord's inderste del fra Veddelev Hage til Tugholt på Parcelgården er omfattet af vildtreservatordningen. Ordningen omfatter endvidere de tilgrænsende landarealer i en 50 m kystbræmme fra et punkt ved Sct. Hans Hospitals Kirkegård mod øst langs kysten til campingpladsen ved Veddelev, hvor den omfatter hele campingpladsen. Ordningen betyder bl.a. at der er forbud mod at udøve jagt og at færdsel på vandareal med ladet skydevåben er forbudt.

Ordningen har således til formål, at sikre Roskilde Vig samt de omliggende landarealer som jagtfrit område af hensyn til de rastende ande- og vadefugle samt under hensyn til områdets bynære beliggenhed.

Ordningen betyder også forbud mod sejlads med motordrevet fartøj med højere hastighed end 10 knob på inderfjorden.

Fjordstien

Kommunerne ved Roskilde Fjord og Isefjorden har sammen med amterne et samarbejde, med henblik på at etablere et samlet stiorløb langs vandet. Stien skal forbinde

Hundested med Roskilde over Holbæk til Nykøbing Sjælland. Fra Veddelev til Roskilde havn arbejdes der på, at gøre kysten offentlig tilgængelig for borgerne i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven.



Indenfor lokalplanområdet vil stien gå fra Roskilde havn til skovbæltet ved Parcelgården og derefter videre gennem Boserup Skov mod Kattinge. Stien vil blive etableret som en turiststi så tæt på kysten som muligt.

Fredningsforhold

Udover naturbeskyttelseslovens §3-områder og strandbeskyttelseslinie er området omfattet af en tinglyst deklaration fra 9/1 1941. Deklarationen indeholder en beskyttelseslinie på 100 m bortset fra en strækning ud for hospitalets renseanlæg, hvor beskyttelseslinien er reduceret til 20 m. Naturbeskyttelsesloven blev ændret 1/6-94, hvorved lovens strandbeskyttelseslinie blev udvidet fra 100 til 300 m.

Initiativet skal ses på baggrund af Danmarks placering i EU, hvor vi i europæisk sammenhæng har en forholdsvis meget lang og værdifuld kyststrækning, som skal friholdes for bebyggelse.

Ifølge lovcirculære vil den endelige fastlæggelse af beskyttelseslinien dog først blive fastsat af en kommission efter en gennemgang af hele landets kyststrækning.

Det er i cirkulæret forudsat, at hvor tinglyste beskyttelseslinier er mindre end lovens oprindelige 100 m vil der under visse forudsætninger ikke ske nogen ændring af strandbeskyttelseslinien. Dette har betydning for den ca 200 m lange kyststrækning ud for Sct. Hans Hospitals renseanlæg, hvor beskyttelseslinien kun er 20 m fra kysten, og hvor renseanlæggets tanke og øvrige anlæg ligger meget tæt på kystlinien og mellem de fredede landskaber

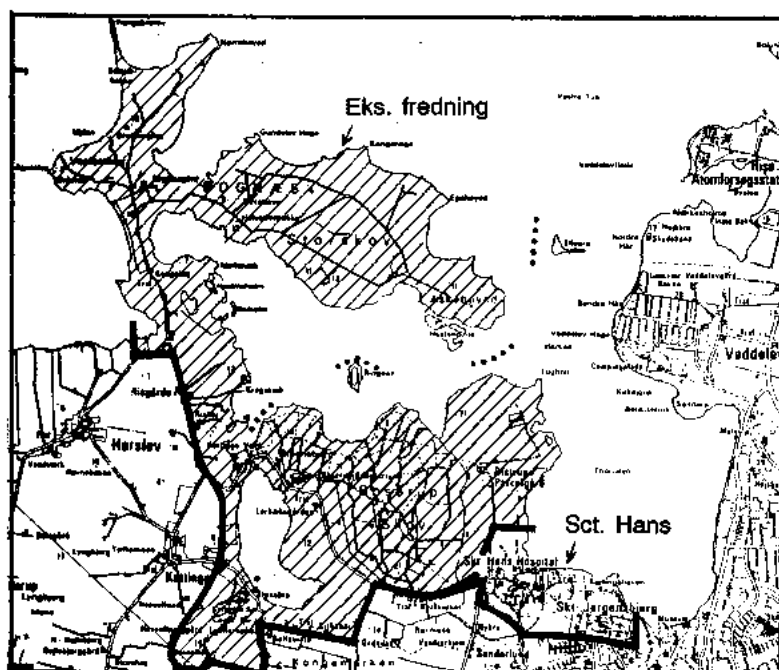
Fredningsplan

Hospitalsområdet er beliggende umiddelbar op ad det tidligere fredede område: Boserup Skov, Parcelgårdens jorder, Store og Lille Kattinge Søer, samt de tilgrænsende landbrugsarealer. Området er på ca 700 ha. Fredningen blev gennemført ved Overfredningsnævnets kendelse af 10/3 1980 og sikrede primært en bevaring af landskabets daværende tilstand.

Bognæs Skov nord for Kattinge Vig, som i 1969 blev fredet, er på 476 ha.

Den nye fredningsplan ved hospitalsområdet er på 70 ha. Fredningsområdet vil mod vest blive afgrænset, således at alle 3 fredningsområder kommer til at udgøre et stort fredet område. Det samlede areal vil blive på omkring 1.250 ha.

Til sammenligning er Dyrehaven på 1.100 ha Vestskoven på 1.500 ha og Hedeland har nu efterbehandlet og tilplantet knap 800 ha.



Boserup Skov

I forbindelse med økonomiske forhandlinger mellem Staten og Københavns kommune overgik Boserup Skov i 1996 til Staten, og er fremover en statsskov, men med samme adgangsforhold som den tidligere kommunalt ejede skov.

Kommuneplan

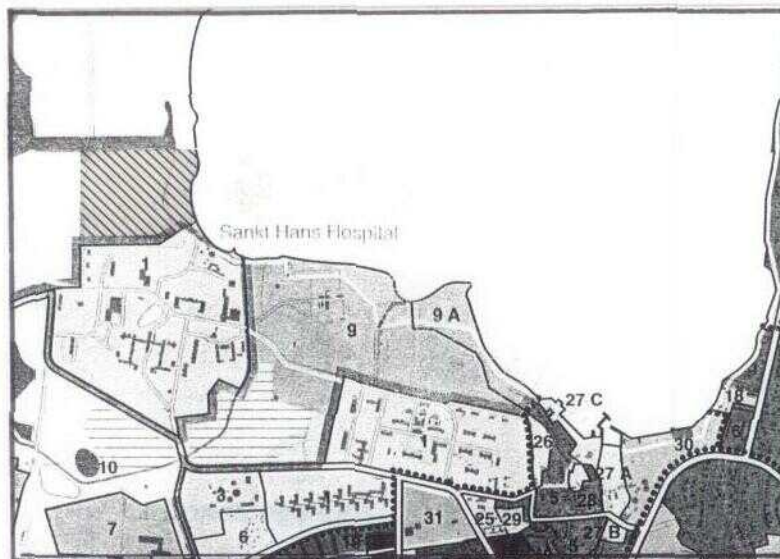
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser, enkeltområde nr. 1 og nr. 9 for Boserup. Område nr. 9 fastholder området i landzone. Område 1 giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

I den nordlige del af rammeområdet har der tidligere været mulighed for, gennem en lokalplanlægning, at overføre området til byzone, som et fremtidigt hospitalsområde helt op til beplantningsbæltet mod Parcelgården.

Imidlertid har Staten gennem landsplandi- rektiv og ændring af Lov om kommuneplan- lægning fastlagt, at landzoneområder langs kysterne som i kommuneplanen er udlagt til byformål, men endnu ikke udnyttet, skal udtages ved næste kommuneplanrevision.

Henstillingen er fulgt op i Regionplan-93 og 97, og området er ændret ved revisionen af kommuneplanen for Roskilde, som er ved- taget af Byrådet i 1997.

Ændringen består i, at området fastholdes i landzone og alene med anvendelsesbestem- melser til friareal for hospitalsområdet, uden byggemulighed, svarende til område 9.



Lokalplan nr. 100

Udover hospitalsområdet nord for Boserup- vej, omfattede den oprindelige lokalplan nr. 100 også Lindegården samt Kirkegård og institutionsområdet syd for Boserupvej.

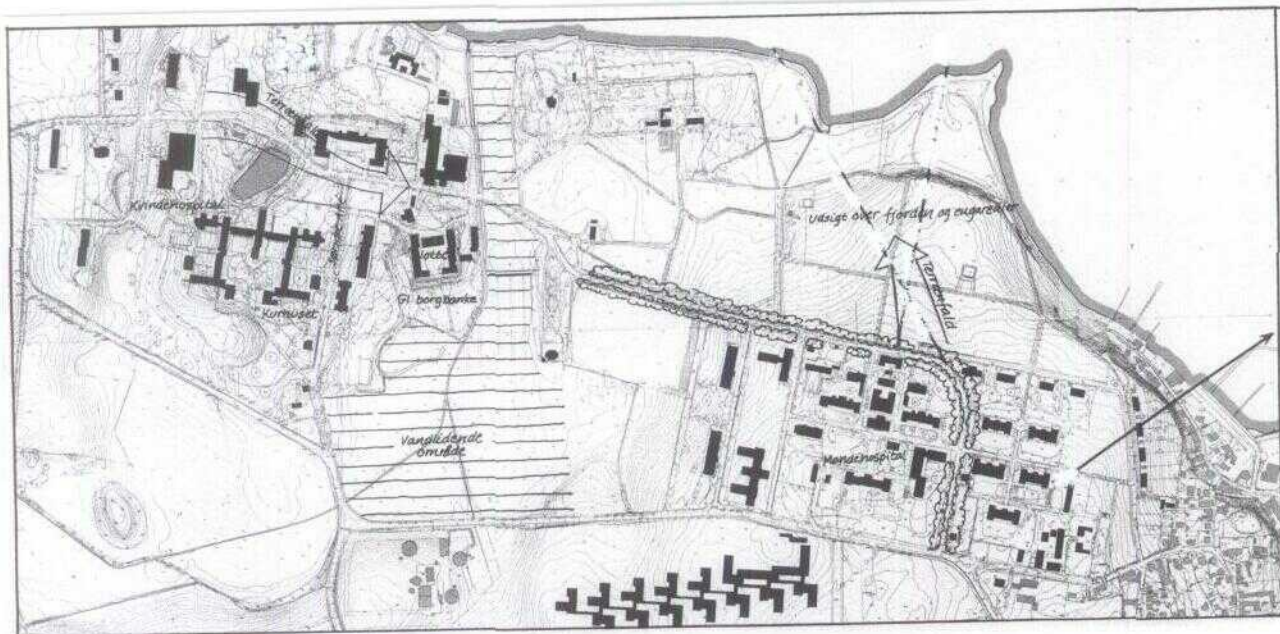
Den sydlige del af lokalplanområdet bibe- beholdes, medens den øvrige del af lokal- plan nr. 100 ophæves ved Byrådets vedta- gelse af den nye lokalplan.

Renseanlægget Bjergmarken og kolonihave- området, som tidligere har været omfattet lokalplan nr. 100, er i dag omfattet af lokalplan nr. 268.

Lokalplan nr 100 omfatter herefter kun om- rådet syd for Boserupvej og Smedegade, be- stående af Lindegården, Kirkegården ved Sct. Hansgade og Institutionsområdet frem til Sct. Jørgensbjerg Gadekær.

Kommuneatlas

Gennem et samarbejde mellem Miljøministeriet og Byrådet blev den ældre bebyggelse i Roskilde kommune i 1990 registreret og vurderet ud fra en arkitektonisk målestok. Dette materiale blev indarbejdet i et kommuneatlas for hele kommunen. Et atlas som senere har været model for mange nye kommuneatlaser i andre kommuner.



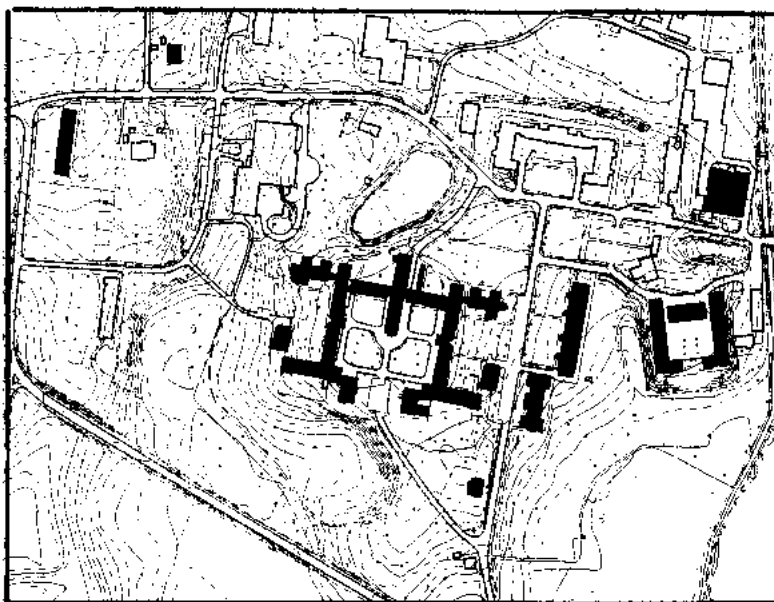
Sct. Hans Hospital og Fjorden som indgår i dette kommuneatlas, er opbygget gennem 175 år med flere forskellige arkitekter. Bl.a. har arkitekten G. Bindesbøll tegnet Kurshuset, men også andre kendte arkitekter har bidraget til dette store hospitalsområde.



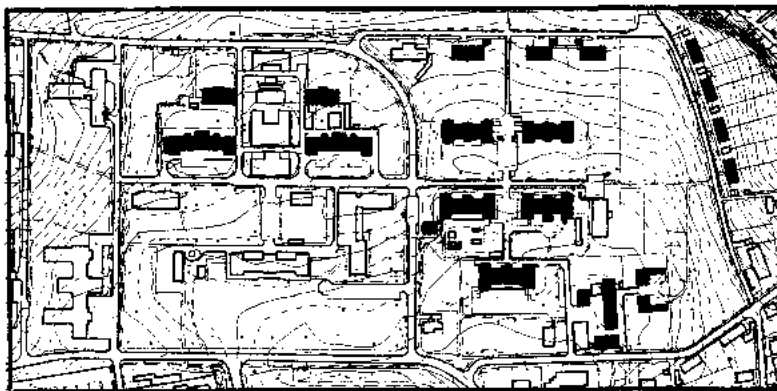
Bygningsmassen er af høj arkitektonisk værdi og karakteristisk i sin ensartede fremtoning, og klare og gedigne institutionsarkitektur. Størstedelen af områdets hospitalsbebyggelse samler sig i de to adskilte anlæg, Kvindehospitalet og Mandskoven, i dag benævnt henholdsvis Vest- og Østhospitalet.

Vesthospitalet er sammensat af flere forskellige bebyggelser: Først og fremmest er der "Slottet", hvor omkring hospitalet oprindeligt blev etableret efter Københavns bombardement i 1807. Selve den gamle borgbanke, hvorpå Slottet er bygget, er fredet medens bygningerne ikke er fredet.

Et andet store bygningselement er Kurhuset hvor den del, der er tegnet af Gottlieb Bindesbøll er fredet. Udover bebyggelse opført gennem mange år, består Vesthospitalet også af en lang række nyere institutionsbygninger, funktionærboliger, samt tekniske anlæg, som renseanlæg og varmemærk.



Østhospitalet, der er bygget senere, har en klarere plan, og bygningerne er mere ensartede. De to hospitalsanlæg som ligger adskilt i det store parkområde, er bundet sammen af en stor og imponerende alle. Ved skrænten mod øst med udsigt over fjorden, havnen og Sankt Jørgensbjerg ligger de gamle smukke funktionærboliger og angiver hospitalets afgrænsning mod Roskilde by.



Kommuneatlasset indeholder en vurdering og registrering af de bevaringsværdige bygninger. Den oprindelige del af Kurhuset er fredet, og en del af den ældre bygningsmasse er vurderet med høj bevaringsværdi.

Varmeplan

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til fjernvarmeforsyning. Området omfatter energidistrikt nr. 12. Området forsynes med fjernvarme fra Roskilde Varmeforsyning. En del af Sct. Hans Hospitals kedelanlæg er spids- og reserveanlæg for VEKS.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, som forudsætter at hospital-ets rensning af spildevand vil overgå til det kommunale renseanlæg Bjergmarken i 1996. Dette betyder dog ikke, at det vil være muligt, at nedlægge hele anlægget på nuværende tidspunkt. Der vil fortsat være brug for dele af det samlede anlæg. Men under hensyn til anlæggets meget tætte placering ud til Roskilde fjord, og med beliggenheden mellem de 2 kystlandskaber som nu fredes, ville det være hensigtsmæssigt, at søge den visuelle miljømæssige belastning af kystlandskabet reduceret mest muligt, gennem en reduktion af bygningsanlægget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder retningslinier for områdets fremtidige anvendelse og nybebyggelse, for de trafikale forhold, samt for bevaring af bebyggelse og beplantning.

Bebyggelsens omfang og placering.

Lokalplanen fastlægger, hvor meget ny bebyggelse der højest må opføres indenfor de enkelte områder, og fastlægger gennem byggezoner hvor større bebyggelse må ske. Byggezonerne udgør ialt 37.500 m², hvoraf højst halvdelen må bebygges.

I dag er der indenfor det samlede lokalplanområde opført ca. 70.000 m² etageareal. Den del af grundarealet som er omfattet af lokalplanen og er byzone udgør 45ha 6550 m². Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 15,3, hvor den oprindelige lokalplan fastlagde en bebyggelsesprocent på 25, svarende til en restrummelighed på 44.000 m². Lokalplanen fastlægger en ny rummelighed på 17.500 m², hvilket gi ver en bebyggelsesprocent på ca. 19,2.

Lokalplanen omfatter 3 delområder:

Område A. Sct. Hans Hospital har et grundareal på 29ha3340 m² og et etageareal på ca. 38.000 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 13.

Med yderligere 10.000 m² vil bebyggelsesprocenten blive ca. 16,5.

Område B1. Sct. Hans Hospital har et grundareal på 11ha0976 m² og et etageareal på ca. 22.500 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 20,3. Med yderligere 4000 m² vil bebyggelsesprocenten blive 24.

Område B2. Amtssygehuset Fjorden har et grundareal på 5ha-2234 m² og et etageareal på ca. 9.500 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 18,2. Med yderligere 3500 m² vil bebyggelsesprocenten blive 25.

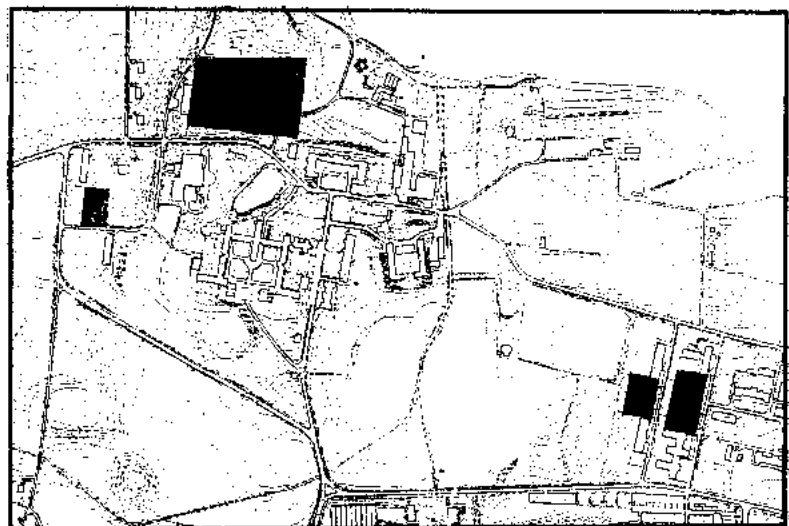
Landskabsanalyse

Hensynet til den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning samt områdets beliggenhed ud til kystlandskabet gør, at der skal tages særlige hensyn til placering, udformning, dimensionering og materialevalg ved nybebyggelse og større tilbygninger.

Det oprindelige hospitalsområde består af 2 campuslignende bebyggelser, Vesthospitalet og Østhospitalet. Hospitalerne var henholdsvis kvinde- og mandshospitaler og adskilt af store åbne arealer med forskellige driftsformer, og sammenbundet af en markant alletræbeplantning langs Bidstrup Alle.

Som grundlag for den fremtidige lokalisering af nybyggeri indenfor lokalplanområdet, er der udarbejdet en landskabsanalyse.

Sct. Hans Hospital. Analysen angiver 4 mulige byggefeltet indenfor område A og B, hvoraf den ene skal kunne rumme en nybebyggelse i et plan på op til 6000 m².



Den eneste mulige placering i denne størrelsesorden er i områdets nordvestlige del af Vesthospitalet, med en placering tæt på fjorden.

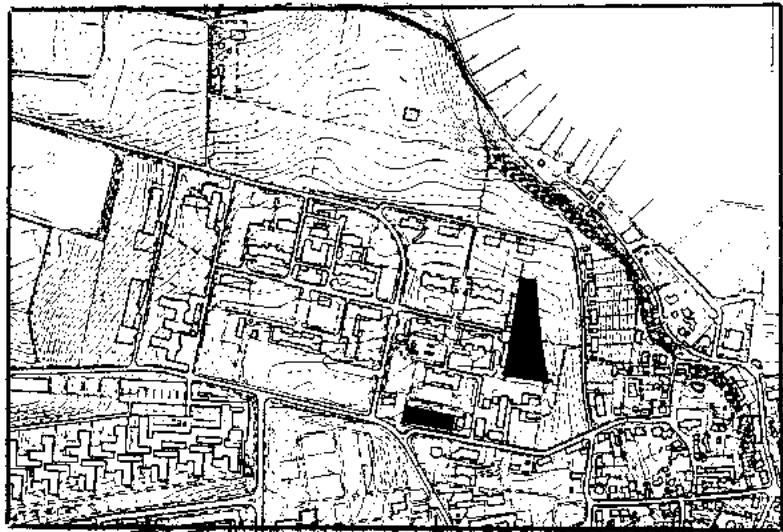
Uanset, at nybebyggelsen kun opføres i en etage, vil den være eksponeret mod fjorden, hvorfor der må stilles store krav til bebyggelsens form og helhed samt materialevalg. Til gengæld vil bebyggelsen, som et rumskabende bygningskompleks, være med til at afslutte Vesthospitalets campuslignende område på en klar og smuk måde.

De øvrige 3 byggemuligheder indenfor Sct. Hans Hospitals område, er mindre arealer, som ikke er nær så komplekse at bebygge. Dog bør bebyggelsen også her ske med særlig hensyntagen til områdets bygnings- og kulturhistorie.

Amtssygehuset Fjorden, som er en del af Østhospitalet, består af en symmetrisk bebyggelse, dannet af enkelthuse med store fine opholdshaver til hvert hus.

Nyt byggeri indenfor denne formelle struktur bør, ifølge landskabsanalysen, underordne sig denne struktur for at bevare områdets oprindelige udtryk.

For Amtssygehuset Fjorden, er der en max. rummelighed på 3500 etagemeter på grund af den meget begrænsede grundstørrelse. Landskabsanalysen angiver 2 mulige steder, hvor der kan indpasses byggefelter. Det ene byggefelt er inde i bebyggelsen ved Smedegade, og det andet byggefelt er placeret uden på sygehusområdet, ud mod Toftebakken.



En samlet udnyttelse på dette sted, ud mod det åbne areal som er omfattet af landskabsfredningen, vil kræve en meget velovervejet bygningsplacering og -udformning på grund af byggefeltets placering og dermed synlighed fra Roskilde og fra Fjorden.

Visuel vurdering

På grund af lokalplanområdets placering tæt på kysten og indenfor kystnærhedszonen, samt af hensyn til nybebyggelsens indpasning i dette meget værdifulde landskab, er gennemført en generel visuel vurdering.

For enkeltprojekter skal gennemføres en konkret visualisering i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Beplantning

Hospitalsområdet er oprindeligt opbygget som 2 områder:

Vesthospitalet som kvindehospital og Østhospitalet som mandshospital. Det mellem-liggende område har været fastholdt som åbent landskab, ligesom en del har fungeret som køkken- og frugthave, i forbindelse med hospitalets tidlige selvforsyning.

Landskabet indenfor lokalplanområdet fremtræder som 2 adskilte parkområder, der beplantningsmæssigt indrammer hvert sit hospitalsområde.

Bebyggelserne er placeret på landskabets oprindelige højdedrag, såkaldte landskabsplateauer, adskilt af de lavtliggende våde områder omkring Gedevedbækken.

De 2 hospitalsområder er visuelt forbundet via den karakterfulde lindetræsbeplantning omkring Bidstrup Alle.

Hele Sct. Hans Hospitalsområdet har tydelige karaktertræk fra det danske herregårdslandskab:

Alleen der trækker sin linie gennem landskabet - de solide bygningskroppe, der ligger halvt skjult bag høje træer og dog markerer sig ved placering i terrænet - samspillet mellem agerland, enge og skovplantninger - de store parklignende græsflader i tilknytning til bebyggelsen, de artskaraktéristiske store træer og den lave klippede hæk, som afgrænser park og landskab.

Af tidstypiske plantninger findes mange rødbøge, kastanietræer, taks og linde, hertil store blomstrende busketter af mange sirbuskarter. Den harmoni, der findes mellem bebyggelse og beplantning, skyldes de store enkelttræer, som med deres volumen udfylder mellemrummet mellem de høje bygninger og danner visuelle støttepunkter i landskabet.

På kortbilag 4 og 5 er angivet værdifulde plantninger, som indgår i dette samspil mellem bebyggelse og parklandskab.

En del af beplantningen når snart den alder, hvor fornyelse og foryngelse vil være påkrævet. Denne renovering sker efter en

helhedsvurdering og -plan for områderne og over en længere periode. I renovering af beplantning fastholdes væsentligt brugen af egnskaraktéristiske løvtræsarter.

I den fremtidige drift og pleje af be-

plantningen og af det samlede haveanlæg, ønskes det ekstensive landskabelige udtryk fastholdt, med de enkeltstående træer, de lundagtige plantninger, alleerne, busketterne og de lave hække.

Indenfor de enkelte hospitalsafsnit oprettholdes det nære havemiljø, omkring søen i Vesthospitalets område fastholdes den våde biotop, og mod Roskilde Fjord bevares den åbne sammenhæng mellem park og fjordeng.

Tekniske anlæg omsluttet med en afskærmende egnskarakteristisk plantning, der slører indblikket til disse anlæg.

Indenfor lokalplanområdet er udlagt byggefelt til fremtidig bebyggelse. Det er intentionen at fastholde det fine samspil mellem bebyggelse, parkanlæg og det omliggende landskab udenfor lokalplanområdet, også ved de fremtidige bebyggelser.

Det er også intentionen at lade de fremtidige bebyggelsers haverum integreres i landskabet udenfor lokalplanområdet, så der skabes en funktionsmæssig og visuel sammenhæng til disse områder. Ved fjorden ønskes mulighed for, at benytte oplevelsen af vandfladen med en lille udsigtsbro og via stianlæg ønskes mulighed for adgang til park-overdrevslandskabet nord for Vesthospitalet, hvor der oprindeligt var planer om en hospitalsudvidelse, som aldrig blev gennemført. Landskabsmæssigt ønskes dette selvgroede område gjort tilgængeligt, gennem afgræsning, med adgang fra hospitalsområdet.

Områdets landskabelige forhold som er registreret og vurderet, er samlet i en rapport og landskabsplan som findes som bilag til lokalplanen.

Vej- og stiforhold

Hospitalsområdet har i princippet 3 hovedadgange og sit eget interne vej- og stisystem. Tidligere havde Sct. Hans Hospital en sti fra hospitalsområdet over Parcelgården til Boserup Skov, som dengang ligesom hospitalet og Parcelgården var ejet af Københavns Kommune. Det er en forlængelse af dette stiforløb, som nu er fastlagt i lokalplanen og som vil blive en del af den kommende turiststi rundt om Roskilde Fjord og Isefjorden.

Det interne stisystem har endvidere forbindelse dels med Roskilde Havn og Sct. Jørgensbjerg.

I forbindelse med at en del af hospitalsområdet er solgt til Roskilde Amt til

sygehusformål for amtets indbyggere, kan der evt. blive behov for at etablere en ny adgang til Sygehuset Fjorden fra Smedegade. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny adgangsvej.

Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 6.2 bestemmelser om, at visse bygninger ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge § 49 i Lov om planlægninger under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Lokalplan nr. 289

for Sct. Hans Hospital og Amtssygehuset Fjorden.

I henhold til planloven (lov nr. 383 af 14. juni 1993), lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- * at sikre områdets fortsatte anvendelse som tidssvarende hospitalsområde.
- * at bevare og fremhæve de kulturhistoriske værdier i området.
- * at sikre områdets arkitektoniske bygnings- og parkkvaliteter i et samspil med den tilgrænsende landskabsfredning.
- * at bevare og styrke det værdifulde samspil mellem bebyggelse og de åbne grønne områder, samt mellem de mere parkprægede grønne områder og naturprægede områder.
- * at sikre at nybebyggelse udformes på en sådan måde, at denne tilpasses samt forstærker det arkitektoniske samspil med den eksisterende værdifulde bebyggelse.
- * at fastlægge offentlighedens adgang gennem området.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.: 1-a, 1-ai, 1-an, 1-dg, 1-ec, 1-ed, 1-ep, og del af 1-h, Bidstrup Hovedgård, samt matr. nr. 1-bg, og del af 1-f Sct. Jørgensbjerg, samt alle parceller der efter den 10. september 1997 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i område A og B, som er byzone, samt område C som forbliver i landzone.
- 2.3 Område B underdeles i delområde B1 og B2.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Område A og B udlægges til offentligt formål og må kun anvendes til hospitalsformål med dertil hørende funktioner, herunder administrationsbebyggelse, funktionærboliger, revalideringsværksteder samt de nødvendige tekniske anlæg m.v.
Område C må kun anvendes til friareal, til landbrug og til gartneri for hospitalet, samt andre funktioner med tilknytning til området. Anvendelsen skal være i overensstemmelse med fredningsplan for området.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted uden byrådets særlige tilladelse.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra henholdsvis Boserupvej og Smedegade.
- 5.2 Område A og B1 vejbetjenes fra Boserupvej.
- 5.3 Område B2 vejbetjenes fra Bidstrup Alle og fra Smedegade. Den østlige adgang fra Smedegade kan udvides til 5 m og den vestlige adgang kan flyttes ca. 10 m mod vest.
- 5.4 Der kan etableres parkeringsplads for område B2 med tilkørsel ad vestlig overkørsel fra Smedegade, som angivet på kortbilag nr. 3.
- 5.5 Der udlægges areal indenfor lokalplanområdet til privat fællessti a-a-a i 2,5 m bredde langs Roskilde Fjord, som vist på kortbilag nr. 1. Stien som er i overensstemmelse med fredningsplanen for den øvrige del af hospitalsområdet, er en del af Fjordstien rundt om Roskilde Fjord.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1 Området må ved fuld udbygning højst rumme 87.500 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 19,2. Herudover kommer udhuse og andre mindre småbygninger.
- 6.2 Den på kortbilag nr. 2 og 3 viste bevarelsesværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.
- 6.3 Større nedrivninger skal godkendes af byrådet, og det nedrevne etageareal vil på grundlag af en samlet plan kunne genopføres i tilknytning til det tidligere bebyg-

gede areal. Planen skal dog, gennem visualisering, dokumentere at nybebyggelsen kan indpasses i omgivelserne. Planen skal godkendes af Byrådet.

- 6.4 Bevaringsværdig eller fredet bebyggelse, der ødelægges ved brand eller på anden måde ødelægges, kan genopføres i dets nuværende omfang, placering og bygningshøjde.
- 6.5 I forbindelse med ombygning af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse kan Byrådet, i særlige tilfælde, tillade en mindre forøgelse af etagearealet, primært når funktionelle forhold taler herfor. Byrådet kan endvidere tillade, at der opføres udhuse og andre småbygninger i forbindelse med ombygning eller renovering.
- 6.6 Større nybebyggelse skal placeres indenfor byggefelter, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 6.7 Ved større nybebyggelse samt ved bebyggelse ud mod de fredede områder, skal bebyggelsens tilpasning belyses gennem visualisering af bebyggelsen og dennes omgivelser.
- 6.8 Ny bebyggelse skal endvidere respektere bevaringsværdig beplantning jvf. dog § 8.2, idet nybebyggelse ikke må være til skade for bevaringsværdige træers vækstvilkår.
- 6.9 Nybebyggelse i form af renovering eller tilbygning må opføres i indtil 3 etager, dog maksimalt svarende til den eksisterende bygnings højde.
- 6.10 I særlige tilfælde, hvor dimensioneringen af nye bygningsdele skyldes en arkitektonisk eller bygningskulturhistorisk tilpasning til den eksisterende fredede eller bevaringsværdige bebyggelse, vil Byrådet kunne meddele tilladelse til en større bygningshøjde.
- 6.11 **Område A.** Indenfor området kan der nyopføres 10.000 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 16,5. Større samlede bebyggelser skal jvf. § 6.6 placeres indenfor de angivne byggefelter, hvoraf højst halvdelen må bebygges.
- 6.12 **Område B.** Indenfor det samlede område kan der nyopføres ialt 7.500 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 25, med en fordeling på max 4.000 m² i område B1 og med max. 3.500 m² i område B2. Større samlede bebyggelser skal jvf. § 6.6 placeres indenfor de angivne byggefelter, hvoraf højst halvdelen må bebygges.

- 6.13 Nybebyggelse må højst opføres i 2 etager, evt. med forskudt etageplan hvor terrænet muliggør dette, jvf. dog § 8.1.
- 6.14 Udhuse og andre småbygninger må ikke opføres med større højde end 3,5 m.
- 6.15 Område C må kun bebygges med de for dets drift nødvendige mindre bygninger.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1 Ny bebyggelse skal gennem sit arkitektoniske formsprog, være med til at styrke hospitalssområdets arkitektoniske og beplantningsmæssige kvaliteter.
- 7.2 Ved renovering af eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse skal bygningens oprindelige arkitektur respekteres. Nye vinduer og døre skal udføres i overensstemmelse med det oprindelige materialevalg, f. eks. træ og/eller jern, og udformes i harmoni med bygningens stil, alder og materialer.
- 7.3 Byrådet kan tillade andre materialer og bygningsdele som er begrundet i bygningsdelens formsprog eller er energimæssigt begrundet og i nærmere afgrænset omfang, jvf. dog § 7.8.
- 7.4 Åbne udvendige brandtrapper af metal eller lignende må ikke etableres.
- 7.5 Lukkede udvendige brandtrapper og elevatortårne kan med byrådets særlige tilladelse etableres, såfremt de tilpasses den enkelte bygningens arkitektur.
- 7.6 Eksisterende støbejernsvinduer og øvrige bygningselementer i støbejern skal søges bevaret.
- 7.7 Eksisterende skorstenspiber og kviste skal søges bevaret.
- 7.8 På bevaringsværdige eller fredede bygninger, jvf. § 6.2, må der ikke etableres solfangere.
- 7.9 Vinduer i tagflade skal udføres som enkeltstående vinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige halvdelen af tagfladens samlede længde. Ingen tagvinduer eller kviste må være mere end 1,5 m brede.
- 7.10 Udover fællesantenne, må der ikke opsættes individuelle antenner på de enkelte bygninger. Eventuelle parabolantenner

må max. have en diameter på 0,6 m. Opstilling skal ske på terræn med en max. højde på 1 m.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Eksisterende bevoksning og terræn skal i videst muligt omfang bevares. Nødvendige terrænreguleringer skal primært udføres med blød overgang til naturligt terræn, men kan dog i særlige tilfælde godkendes udført som beplantede støttemure. Terrænreguleringer større end +/- 50 cm må kun udføres med Byrådets godkendelse, bortset fra mindre reguleringer af rabatter og bede.
- 8.2 De på kortbilag 4 og 5 med særlig signatur viste træer og anden bevoksning må ikke uden Byrådets tilladelse fældes. Bevaringsværdige træer der står i umiddelbar nærhed af byggeplads, skal indhegnes under kronekant.
- 8.3 Renovering af beplantning skal ske gennem fastholdelse af egnskarakteristiske løvtræsarter.
- 8.4 Disponering af have- og landskabsrum til nybebyggelser skal ske efter en af Roskilde Byråd godkendt terræn- og beplantningsplan jvf. § 9.2.
- 8.5 Udendørs oplag må kun finde sted på dertil indrettede og indhegnede pladser. Pladserne skal afskærmes ved beplantning.
- 8.6 Tekniske anlæg skal afskærmes ved beplantning jvf. bilag om registrering af landskabet.
- 8.7 Belysning af veje og stier skal ske ved parkbelysning.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN.

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Roskilde Fjernvarme. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted. Der kan, efter Byrådets nærmere anvisning, tillades anvendelse af alternative energiformer så som solfangere, brændeovne og andre olie- og gasfortrængende energiformer.
- 9.2 I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal der jvf. § 8.4 foreligge forslag til terræn- og beplantningsplan.

§ 10 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold indenfor strandbeskyttelseslinien eller skovbyggelinien før end Roskilde Amt jvf. naturbeskyttelsesloven har meddelt tilladelse hertil.
- 10.2 Lokalplanområdet er omfattet af bekendtgørelse om Roskilde Vildtreservat og bekendtgørelse om afgrænsning og administration af EU-fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder. Tilladelser, dispensationer m.v. skal meddeles af den myndighed, der er tillagt kompetence til at træffe afgørelse i den lovgivning, der regulerer det pågældende område.

§ 11 OPHÆVELSE AF TIDLIGERE PLANER.

- 11.1 Den under den 20. februar 1980 endeligt vedtagne lokalplan nr. 100 ophæves for de ejendomme eller dele af disse, som er omfattet af § 2.1.

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget af Roskilde byråd, den

18. december 1996

P. b. v.

Henrik Christiansen
Borgmester /

Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør

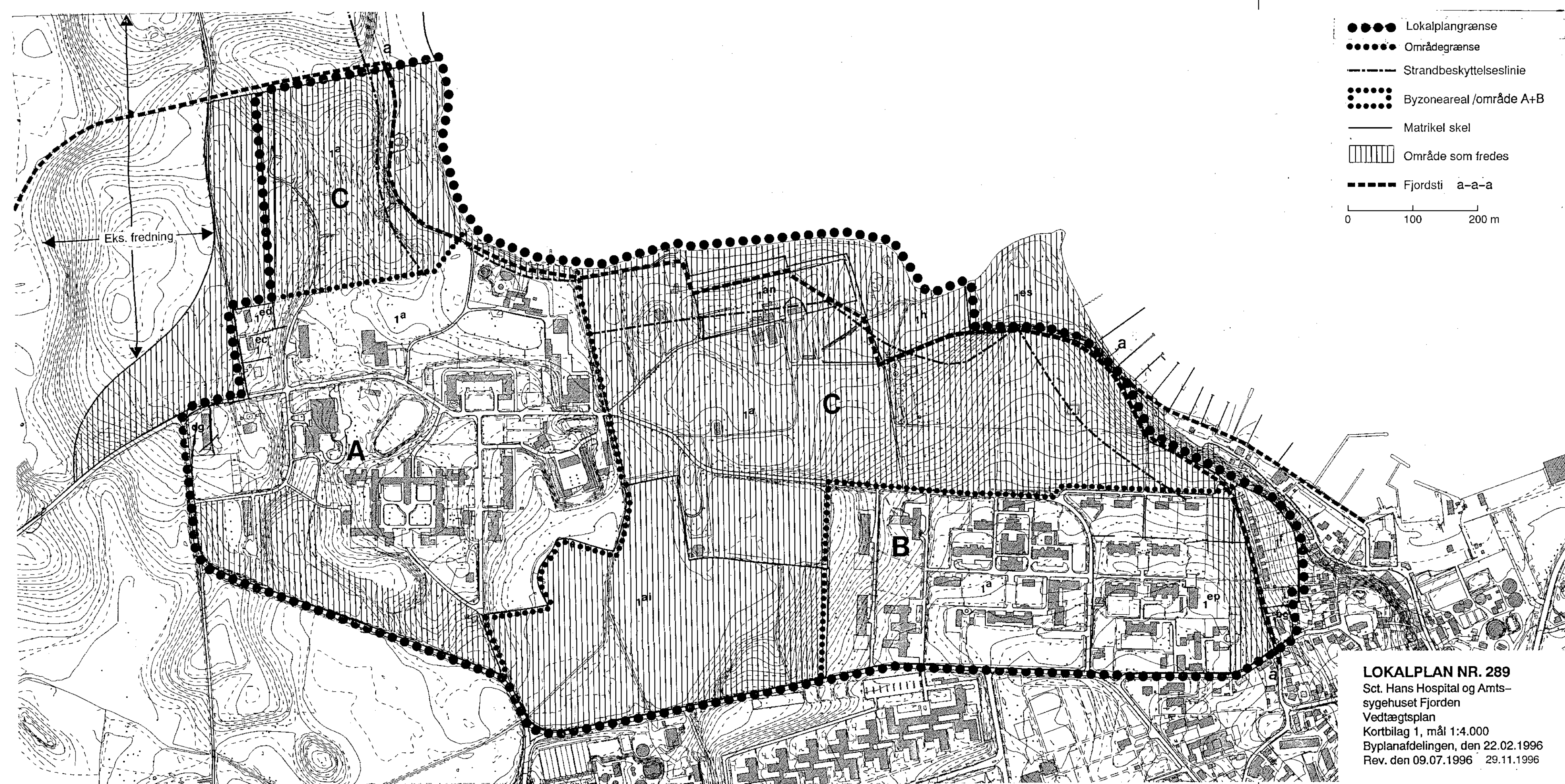
I henhold til § 27 i lov om planlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

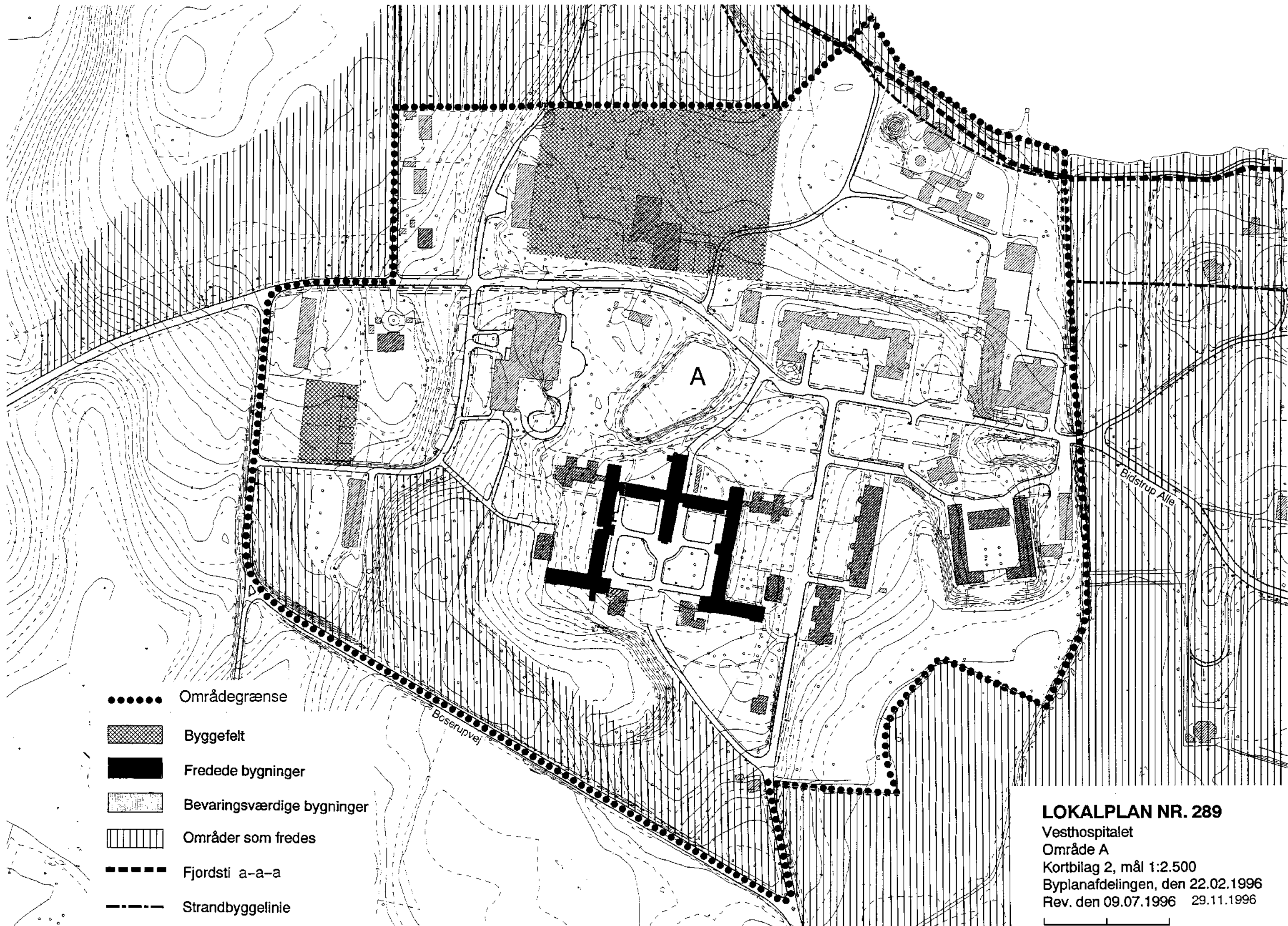
Roskilde byråd den 10. september 1997

P. b. v.

Henrik Christiansen
Borgmester /

Gert Hovald Petersen
Kommunaldirektør





LOKALPLAN NR. 289

Vesthospitalet

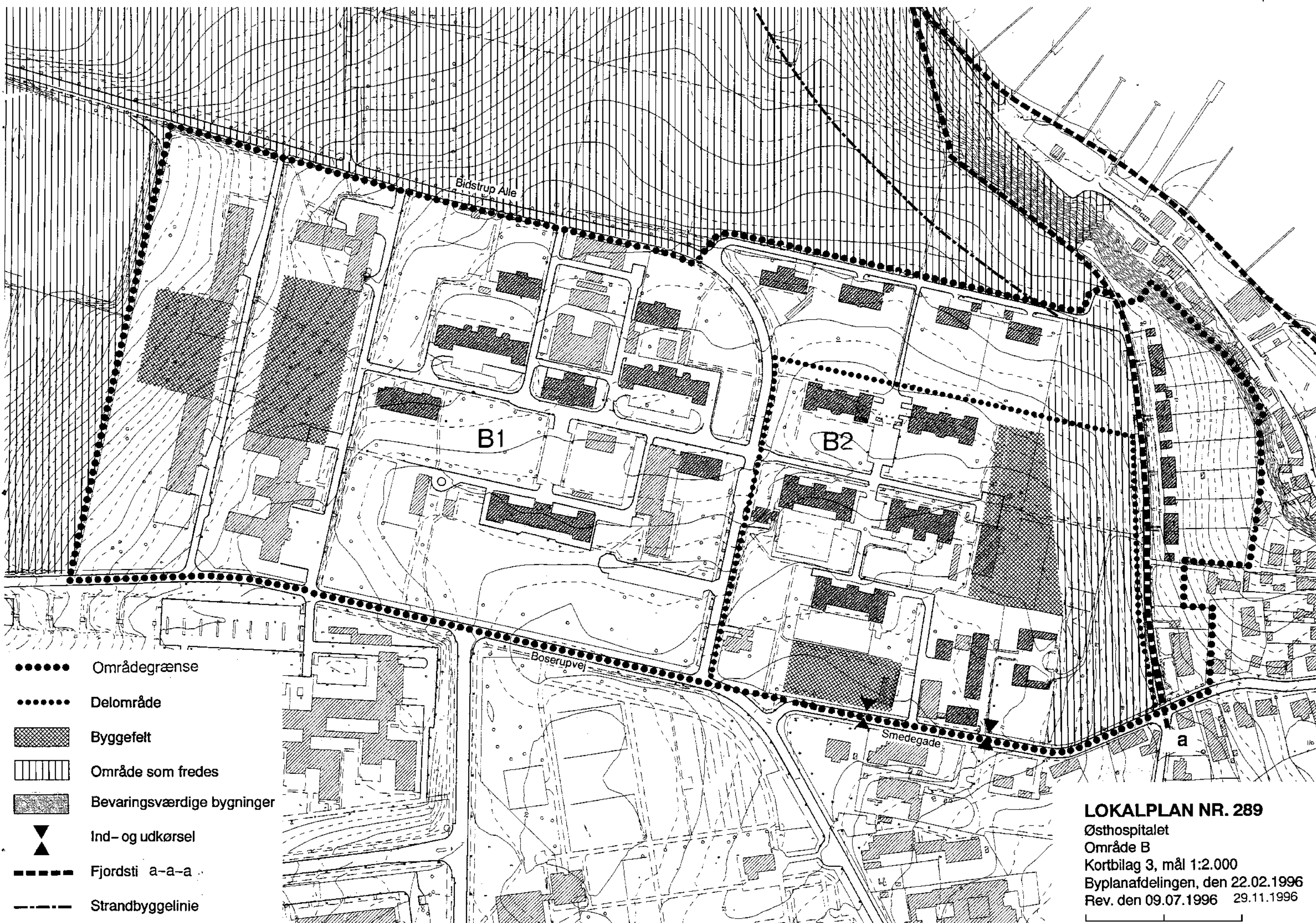
Område A

Kortbilag 2, mål 1:2.500

Byplanafdelingen, den 22.02.1996

Rev. den 09.07.1996 29.11.1996

0 50 100 m



- Områdegrense
- Delområde
- Byggefelt
- Område som fredes
- Bevaringsværdige bygninger
- ▲ Ind- og udkørsel
- - - - Fjordsti a-a-a
- Strandbyggelinie

LOKALPLAN NR. 289
Østhospitalet
Område B
Kortbilag 3, mål 1:2.000
Byplanafdelingen, den 22.02.1996
Rev. den 09.07.1996 29.11.1996

0 50 100 m



