

NY AFDELING MISANKT HANS ØST

LOKALPLAN 709



ROSKILDE
KOMMUNE

LOKALPLANENS POLITISKE BEHANDLING

04. 05. 2021	Plan- og Teknikudvalget (11- punktsprogram)
24. 11. 2021	1. behandling i byrådet
01. 12. 2021 -	Offentlig høring
26. 01. 2022	
10. 01. 2022	Borgermøde

INDHOLD

INDLEDNING	5
Generelt om lokalplaner	6
Introduktion til lokalplanen.....	9
BESTEMMELSER OG REDERØRELSE	17
§1 Formål	18
§2 Område og zonestatus	18
§3 Anvendelse	19
§4 Udstykning.....	19
§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold	19
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§8 Ubebyggede arealer	30
§9 Renovation og særlige miljøhensyn	33
§10 Aflysninger	34
§12 Forudsætning for ibrugtagning	34
§12 Lokalplanens retsvirkninger	34
§13 Vedtagelsespåtegning	35
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	39
Statslig planlægning	40
Kommuneplan 2019	41
Gældende lokalplan og servitutter	42
Planlægning ift. nabokommuner	42
Trafik- og mobilitetsplanlægning	42
Skoleplanlægning.....	42
Forsyningsplanlægning.....	42
Tilladelser fra andre myndigheder	43
Kulturhistorie	43
Miljømæssige forhold.....	44
KORTBILAG	47
Kortbilag 1 - Luftfoto 2020	48
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.....	49
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold (skitse)	50
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	51
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold	52
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	53
Kortbilag 7 - Principsnit og koter	54
Kortbilag 8 - Ubebyggede arealer.....	55

INDLEDNING

Forslag i Offentlig høring

Generelt om lokalplaner
Introduktion til lokalplanen

GENERELT OM LOKALPLANER

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

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

LOKALPLANFORSLAG

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

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

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

ENDELIG LOKALPLAN

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

KLAGEMULIGHED

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

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

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

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

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN (PLANLOVENS §19 OG 20)

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



Fig.1. Lokalplanområdet er vist med hvidt omrids © SDFE, Roskilde Kommune



Fig.2. Billedet viser Tofteparken og Fyrrehus set mod vest.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Roskilde Kommune har købt størstedelen af Sankt Hans Vest med henblik på byudvikling, når Region Hovedstaden flytter sine psykiatriaktiviteter over i det nybyggede Retspsykiatriske Center Sct. Hans (Udsigten) i øst. Region Hovedstadens psykiatri Afdeling M, der i dag ligger i Fjordhus, forbliver på Sankt Hans Vest, idet der ikke er indregnet plads til denne afdeling i det nye byggeri i øst. Derfor indgår det i kommunens købsaftale med Region Hovedstaden, at der skal udarbejdes forslag til plangrundlag for et nyt byggeri til Afdeling M på Sankt Hans Øst, så Region Hovedstaden har mulighed for at flytte afdelingen ud af Fjordhus, og derved frigøre Fjordhus til byudvikling. Fjordhus er desuden utidssvarende som psykiatrisk hospital, og derfor ønsker Region Hovedstaden mulighed for at opføre et nyt tidssvarende byggeri til afdelingen.

Der er enighed om, at nye bebyggelse skal tilpasses områdets arkitektur og overordnede plan samtidig med, at der kan tilvejebringes gode rammer for en moderne psykiatrisk afdeling. Der er derfor udarbejdet en analyse af områdets landskabelige og arkitektoniske kvaliteter. Der er endvidere udarbejdet et volumenstudie og opstillet principper for den arkitektoniske place-



Fig.3. Billedet viser Bjergmarkshus set mod øst fra området, hvor den nye bebyggelse vil blive placeret.



Fig.6. Billede af Fyrrehus set fra vest, hvor den nye retspsykiatri er under opførelse.

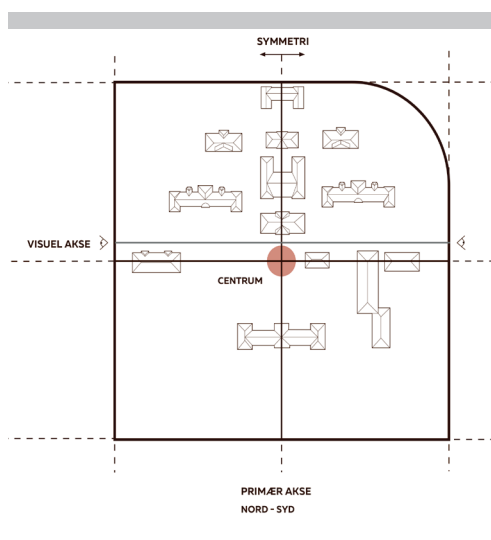


Fig.5. Diagrammet viser symmetri og akser på Sankt Hans.



Fig.4. Stien øst for Lindegårdsparken med Bjergmarkshus i baggrunden.

ring og udformning af den nye bebyggelse. Dette studie ligger til grund for denne lokalplan.

En ny Afdeling M skal indeholde en sengefunktion med fire sengeafsnit på hver ca. 18 sengestuer (enestuer) med toilet/bad på værelserne. Hvert sengeafsnit er fordelt med 6 sengestuer med intensiv (lukket) funktion og 12-13 sengestuer med åben funktion svarende til et arealbehov på i alt 8.400 m²

LOKALPLANOMRÅDET IDAG

Lokalplanområdet ligger i Sankt Hans Øst i den nordvestlige del af Roskilde - nærmere bestemt mellem Boserupvej, Lindegårdsparken og Tofteparken. Området er en del af det psykiatriske hospital Sankt Hans.

Lokalplanområdet er ubebygget bortset fra to mindre bygninger. I den sydlige del ligger en større parkeringsplads. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på Kortbilag 1, se også Figur 8.

Terrænet er kuperet. Det stiger fra Boserupvej, hvor koten er ca. +17,3 m, mod nord, og omtrent ud for Bjergmarkshus, hvor koten er ca. +19 m, falder det igen ned mod Tofteparken og ned mod Fyrrehus, hvor koten er ca. +16,7 m.

Der er adgang til lokalplanområdet fra Lindegårdsparken og Tofteparken. Der er en eksisterende sti langs Lindegårdsparken og en sti fra Boserupvej til Bjergmarkshus.

Det eksisterende hospitalsanlæg på Sankt Hans Øst er opbygget omkring en øst-vestgående styrelinje. Bebyggelsen er symmetrisk og spejlet omkring en nordsydgående akse.

Området er etableret med campusbebyggelse, hvor de enkelte længebygninger er fritstående i områdets grønne parkstruktur. Nogle af bygningerne har fremspringende facadepartier eller markerer centrum på anden vis, fx med en frontispice. Andre har både midt- og siderisalit eller ligefrem små sidefløje for enderne, der er orienteret nord-syd. Hovedindgangene er markeret med pudsede indfatninger omkring dørene. Soklerne er enten i gule sten, som Bjergmarkshus, eller pudsede og malet lys gul. Hjørnerne på både bygningerne og de fremskudte bygningspartier er markeret med kvadermuring. Facaderne og gavlene er ligeværdige i deres udtryk og udformet med recesser og gesimsbånd.

Området indgår i et kulturmiljø. Bygningerne, som ligger inden for lokalplanens område, er ikke registreret som bevaringsværdige. De forudsættes nedrevet.

Bygningerne på Sankt Hans Øst er placeret i et parklignende landskab med store græsflader, store træer og lave klippede hække, som afgrænser park og landskab. Af tidstypiske plantninger findes rødbøg, kastanietræer, taks, lind, løn og hertil store blomstrende busketter. Ud mod Boserupvej er der en enkelt træække tilbage af et bredere grønt skovbælte, som findes i sin fulde bredde længere mod øst. Flere af træerne er bevaringsværdige som vist på Kortbilag 8.



Fig.7. Terrænet stiger fra Tofteparken og op imod Bjergmarkshus. Den nye bebyggelse planlægges etableret til højre i billedet.

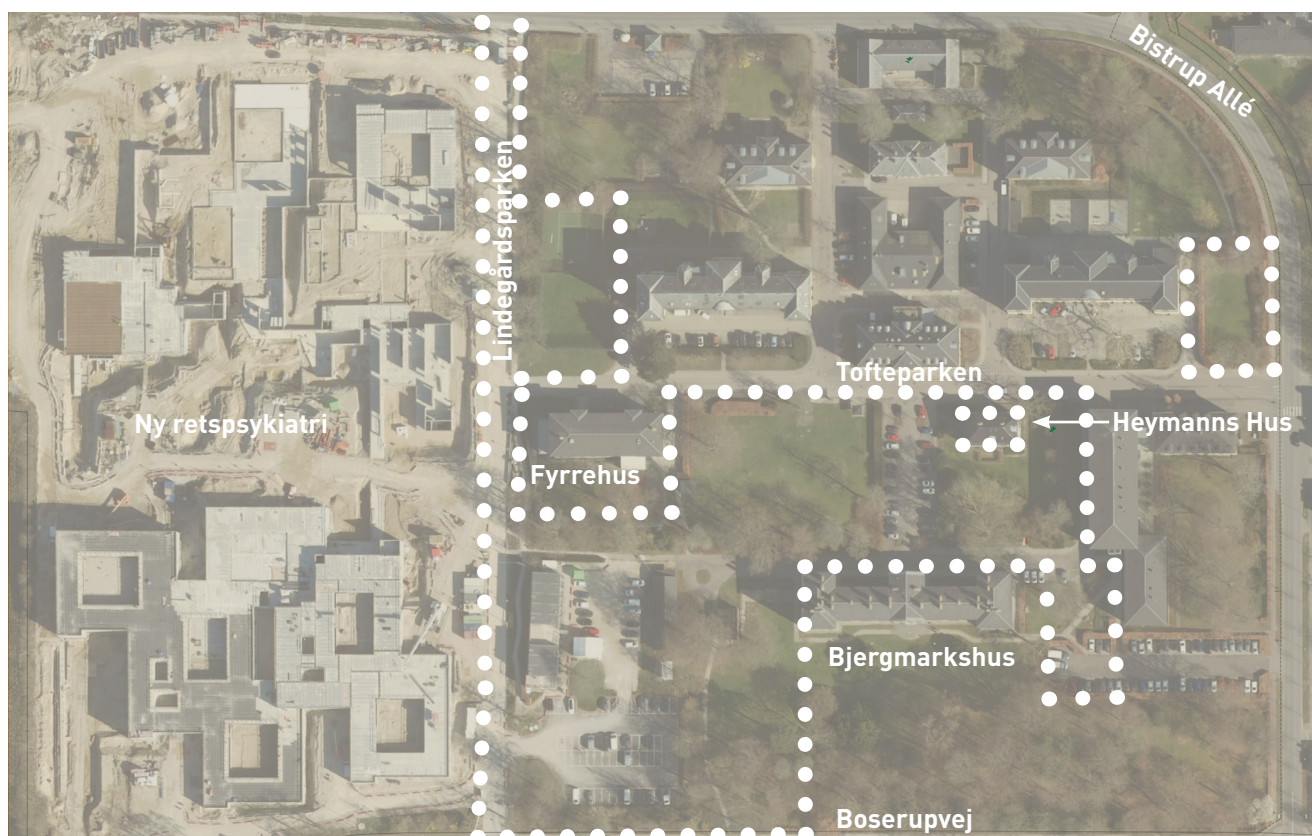


Fig.8. Eksisterende bebyggelse med en markering af lokalplanens område. Heymanns Hus indgår ikke i lokalplanens område.

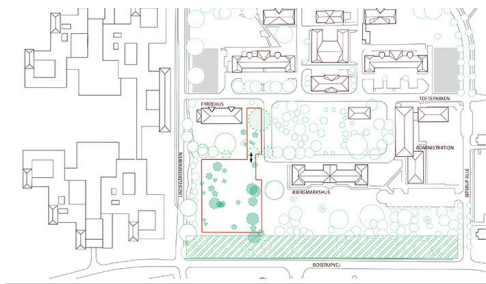


Fig. 12. Diagrammet viser princippet med symmetri og spejling omkring Bjergmarkshus akse.



Fig. 9. Gav / hjørne Bjergmarkshus.



Fig. 11. Eksempel på facade mod Tofteparken.



Fig. 10. På området er der flere store bevaringsværdige træer. Enkelte, som denne, må fældes for at skabe plads til den nye bebyggelse

LOKALPLANOMRÅDET I FREMTIDEN

Der kan etableres ny bebyggelse på 7.200 m² etageareal ekskl. parkeringskælder (men inkl. kælder under bygning øst for Fyrrehus). Under den nye bebyggelse kan der etableres en parkeringskælder.

For at bebyggelsen skal indgå i den eksisterende bebyggelsesstruktur placeres hovedparten af bebyggelsen i den sydlige del af området. Den bygning, som møder Tofteparken, placeres symmetrisk og spejlet i forhold til den vestlige facade på administrationsbygningen, der ligger øst for Bjergmarkshus og gavlen mod Tofteparken følger facadelinjen på Fyrrehus, se princippet på Figur 12.

Bebyggelsen etableres i 2-3 etager. Den del, som etableres i 3 etager vil blive lavere end eksisterende Bjergmarkshus og den del, som etableres i to etager vil blive på højde med Fyrrehus.

Bebyggelsen skal etableres i gule tegl og med valmede skifertage. Mod nord/syd markeres bebyggelsens gavle ved fremspring ol mens de øst-vestgående bygninger overvejende etableres som længebygninger.

Facaden skal udformes med markerede sokler og gesimser ved overgangen til tagetagen samt for bebyggelse i mere end to etager en stueetage, som er markeret med fremhævet murværk i relief el.lign.

Eventuel sammenbygning med Fyrrehus kan etableres i form af en let konstruktion i glas. På tilsvarende måde kan sammenbygningen af længebygningerne markeres arkitektonisk ved på begge sider af indgangspartiet at etablere lette sammenbygninger i glas.

Plantebæltet langs Bosrupvej genetableres. Der etableres et sammenhængende uderum foran Bjergmarkshus og den eksisterende parkeringsplads nedlægges og erstattes med nye mindre parkeringspladser øst og vest for Bjergmarkshus.

For at skabe plads til den nye bebyggelse og nye vej foran Bjergmarkshus samt nye parkeringspladser skal der fældes træer, heraf fældes der 5 bevaringsværdige træer. Som erstatning for de fældede træer skal der etableres ny beplantning på det nye parkareal foran Bjergmarkshus.

Vejadgang til den nye bebyggelse etableres fra Lindegårdsparken til parkeringskælderen og fra Tofteparken til hovedindgangen.

Der skal etableres 1 plads pr. 2 ansatte + gæsteparkering. Derudover skal der anlægges 80 + 36 p-pladser som erstatning for de, der nedlægges til retspsykiatrien og ved Bjergmarkshus. Parkering skal etableres som p-kælder og på de 4 nye udlagte parkeringspladser, jf. Kortbilag 5. Der skal etableres 0,3 cykelparkingsplads pr. ansat og 50% af cykelparkingspladserne skal være overdækket.

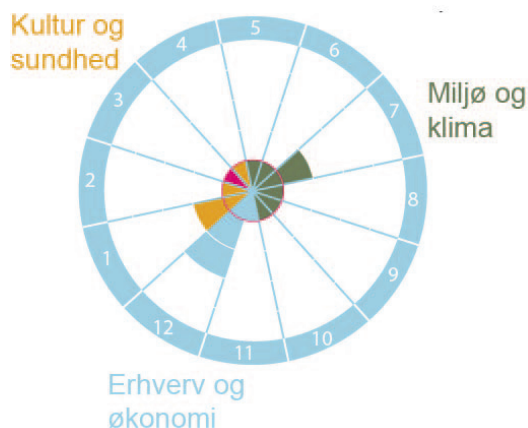
Stien øst for Lindegårdsparken kan nedlægges på den sydlige del af strækningen og erstattes af en sti langs en tilsvarende del på vestsiden af Lindegårdsparken. Hvor stien krydser Lindegårdsparken skal der etableres en sikker krydsning, jf. Kortbilag 5.



Fig.13. Volumenmodel der viser den planlagte bebyggelse.

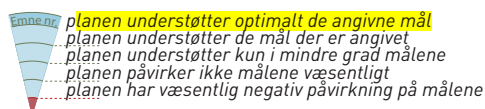


Fig.14. Eksempel på udformning af nedkørsel til parkering under den nye bebyggelse fra Lindegårdsparken.



Hvordan vurderer vi?

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



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

BÆREDYGTIGHED

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil, som redegør for, i hvilken grad lokalplanen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret med rosetten i figuren til venstre.

Bæredygtighedsprofilen viser, at planen **bidrager til** områdets identitet og profil, idet byggeriet indpasses i den eksisterende bygningsstruktur og skala, og arkitekturen ligeledes tilpasses eksisterende bevaringsværdige hospitalsbygninger i området. Samtidig fastholdes områdets identitet som psykiatrisk hospital, idet det nye byggeri skal anvendes til psykiatriske sengepladser. Byggeriet tilføjer ikke væsentlige nye oplevelser eller byrum, ligesom byggeri og p-pladser optager eksisterende grønne områder såvel som en eksisterende p-plads. Dog sikres det, at der plantes minimum tilsvarende antal træer, som fældes. Projektet ændrer ikke væsentligt på borgernes mulighed for at færdes i området, da eksisterende stiforbindelser fastholdes. Man kan således bevæge sig igennem området som hidtil. Lokalplanen indeholder ikke nye legepladser eller andre bevægelsesfremmende elementer.

Der er gode offentlige transportmuligheder til området, dog skal der sikres tilstrækkelige p-pladser også til **personale, som har skæve arbejdstider, nattevagter mv.**

Byggeriet er komprimeret ved at bygge i flere etager og med krav om p-kælder. Derved minimeres arealforbruget, og det bliver muligt at indpasse byggeriet i eksisterende bystruktur fremfor at måtte inddrage nye arealer til by.

Byggeriet giver ikke anledning til støjgener, og påvirker ikke vand og natur væsentligt.

Hvis byggeriet realiseres, frigives Fjordhus i Sankt Hans Vest til boligudvikling, og på den måde bidrager planen indirekte til den kommunale økonomi.

POLITIKKER

I 2018 vedtog byrådet i Roskilde Kommune en ny boligpolitik, der arbejder for at give plads til livet og hverdagen for alle på tværs af alder, kulturelle og sociale skel. Boligpolitikken består af tre ben, der sætter fokus på at styrke udsatte områder, sikre at stærke områder løfter mere, og at nye områder udvikles stærke og mangfoldige.

Lokalplan 709 muliggør opførelse af en hospitalsbygning til psykiatriske sengepladser. Funktionen flyttes fra Sankt Hans Vest, og der frigøres derved en central bebyggelse i Sankt Hans Vest til boligformål. Dermed bidrager lokalplanen indirekte til udvikling af nye byområder, idet helhedsplanen for Sankt Hans har mangfoldighed og forskellige boformer som et af de vigtige mål for området.

Roskilde Byråd har ligeledes vedtaget Grøn Blå Strategi for Roskilde Kommune, som fastlægger den overordnede retning for udviklingen af de grønne og blå værdier i Roskilde Kommune.

Lokalplan 709 fastholder de eksisterende stiforbindelser igennem området, og er placeret i et område, der støder op til store grønne arealer og Roskilde Fjord. Lokalplanen bidrager ikke til yderligere grønne arealer, men blokerer heller ikke for passage gennem området.

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 Renovation og særlige miljøhensyn

§10 Aflysninger

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning



Fig.15. Lokalplanområdet.
© SDFE, Roskilde Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at muliggøre etablering af en ny bebyggelse til psykiatrisk behandling på Sankt Hans Øst.
- 1.2 at sikre, at en ny bebyggelse tilpasses områdets arkitektur og overordnede plan.
- 1.3 at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets terræn.
- 1.4 at sikre, at særligt udpegede beplantninger bevares og suppleres med nye beplantninger.

Redegørelse for lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der kan etableres en ny bebyggelse på Sankt Hans Øst, så den eksisterende Afdeling M på Sankt Hans Vest kan flytte til nye og moderne behandlingsfaciliteter på Sankt Hans Øst.

Sankt Hans Øst er et kulturmiljø med bevaringsværdige bygninger. Derfor skal lokalplanen sikre, at den nye bebyggelse placeres og udformes på en måde, så den indgår i områdets symmetriske struktur og, så facader og tag udformes med referencer til de karaktertræk, som præger de øvrige bygninger på området.

Terræn og beplantning er vigtige karaktertræk på Sankt Hans Øst. Derfor er det lokalplanens formål, at den nye bebyggelse i videst mulige omfang skal tilpasses terrænets naturlige former, at der skal bevares så mange karakteristiske træer på området som muligt og, at der plantes nye.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

LOKALPLANOMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel 1a af Bistrup Hovedgård, Roskilde Jorde.

ZONESTATUS

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på Kortbilag 4.

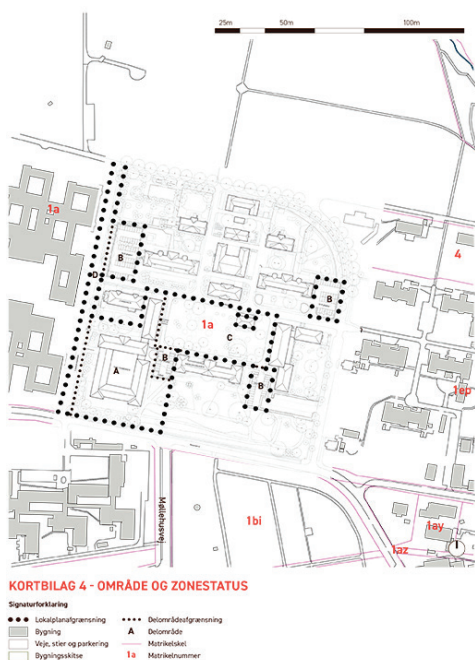


Fig.16. Lokalplanens delområder, jf. Kortbilag 4.
© SDFE, Roskilde Kommune

§3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må udelukkende bruges til offentligt formål i form af psykiatrisk hospital.

DELOMRÅDE A

- 3.2 Delområde A udlægges til psykiatrisk hospital.

DELOMRÅDE B

- 3.3 Delområde B udlægges til parkering.

DELOMRÅDE C

- 3.4 Delområde C udlægges som grønt område.

DELOMRÅDE D

- 3.5 Delområde D udlægges til sti og vej.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Lokalplanens delområder består af ikke sammenhængende delområder, som udlægges til formål som psykiatrisk hospital, parkering og grønt område.

§4 UDSYKNING

- 4.1 Der må ikke ske udstykningen indenfor lokalplanområdet.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJE

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til ny bebyggelse skal ske fra Tofteparken og fra Lindegårdsvej via rampe ned til parkeringskælderen, som etableres under bygningen, i princippet som vist på Kortbilag 5.
- 5.2 Der skal etableres en ny vej A - B - C - D rundt om haveanlægget foran Bjergmarkshuset, i princippet som vist på Kortbilag 5. Vejen anlægges med 1,5 meter fortov, 0,5 meter rabat og 3,5 meter kørebane og vil blive med ensrettet kørsel, i princippet som vist på tværprofil Figur 19.
- 5.3 Eksisterende vejadgang og parkering foran Bjergmarkshuset skal nedlægges og erstattes af et parkareal. Som erstatning etableres ny vej og sti, jf § 5.2 og ny parkering jf. § 5.9.
- 5.4 Vejadgang til nye parkeringspladser skal ske fra Tofteparken i

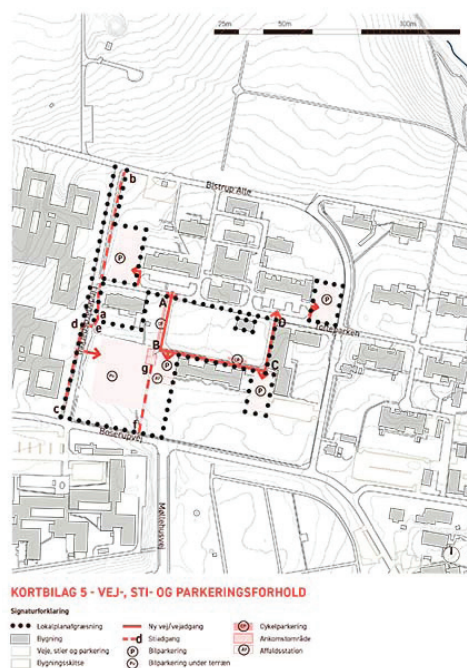


Fig.17. Veje, stier og parkering, jf. Kortbilag 5.
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.18. En del af stien langs Lindegårdsparkens østlige side kan nedlægges og erstattes af en tilsvarende sti langs vestsiden af vejen.

princippet som vist på Kortbilag 5.

STIER

- 5.5 Strækningen af stien markeret med a-b langs østsiden af Lindegårdsparken, som er en gangsti, skal opretholdes.
- 5.6 Der skal anlægges en ny gangsti markeret med c-d langs vestsiden af Lindegårdsparken, som vist på Kortbilag 5. Stien, skal anlægges i 1,5 meters bredde med befæstelse i form af asfalt eller fliser. Når stien etableres, kan den tilsvarende strækning af stien øst for Lindegårdsparken nedlægges.
- 5.7 Der skal etableres en trafiksikker krydsning af Lindegårdsparken d-e, som forbinder de to stier øst og vest for vejen. Krydsningen skal etableres som et **hævet felt eller lignende, der kan sikre, at overgangen er markeret visuelt og at hastigheden nedsættes**. Krydsningen skal placeres i princippet som vist på Kortbilag 5.
- 5.8 Der skal etableres en simpel grussti langs den nye bygnings østfacade fra Boserupvej til ankomstpladsen f-g, som vist på Kortbilag 5.



Fig.19. Princip for tværprofil i ny vej og fortov rundt om parkanlæg foran Bjergmarkshus.



Fig.21. Det indhegnede friareal vest for Kastaniehus kan nedlægges og erstattes af et område til parkering.



Fig.20. Eksempel fra eksisterende parkeringsplads på Sankt Hans med belægningssten og græs, som medvirker til at give et grønt præg.

BILPARKERING

Parkeringsnorm

- 5.9 Der skal anlægges en parkeringskælder med plads til minimum 117 parkeringspladser.
- 5.10 Der skal anlægges to nye parkeringsområder på terræn nord for Tofteparken med i alt 80 parkeringspladser, som erstatningsparkering til de 80 parkeringspladser for retspsykiatrien, der nedlægges.
- 5.11 Der skal anlægges to nye parkeringsområder på terræn med i alt 36 nye parkeringspladser øst og vest for Bjergmarkshus, som erstatningsparkering til de 36 parkeringspladser foran og øst for Bjergmarkshus, der nedlægges.

Placering af parkeringsplads

- 5.12 I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser skal der etableres infrastruktur til ladestander til elbiler, så der er forbindelse fra parkeringspladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.
- 5.13 Parkeringskælder skal etableres under den nye bebyggelse, som vist på Kortbilag 5.
- 5.14 Adgangen til parkeringskælderen skal etableres i form af en dobbeltrettet rampe på 6 meters bredde.
- 5.15 Parkeringspladser på terræn og adgang til disse skal etableres som vist på Kortbilag 5.

Belægning af parkeringsplads

- 5.16 Belægning på terrænparkering skal etableres som permeabel belægning, fx med græsarmering som vist på Figur 21.
- 5.17 Parkeringspladser skal udformes efter anvisninger i "Håndbog, Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed".

CYKELPARKERING

Cykelparkeringsnorm

- 5.18 Der skal anlægges 0,3 cykelparkeringspladser pr. ansat. 50% skal være overdækket

Placering af cykelparkering

- 5.19 Cykelparkering skal placeres langs den østlige facade på den nye bebyggelse, som vist på Kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Der etableres vejadgang til bebyggelsen fra Tofteparken ad ny vej til hovedindgangen på den nye bebyggelse og fra Lindegårdsparken til nedkørsel til parkeringskælderen.

Den nye vej etableres rundt om det grønne parkrum nord for Bjergmarkshus, hvorved den centrale indkørsel og de parkeringspladser, som ligger der kan nedlægges.

Under den nye bebyggelse skal der etableres en parkeringskælder, som indeholder minimum 117 parkeringspladser, svarende til 1 p-plads pr. 2 ansatte plus gæstepladser. Disse parkeringspladser skal forsyne den nye bebyggelse. Til retspsykiatrien er der udlagt et areal til 80 parkeringspladser. Parkeringskælderen skal etableres med adgang fra Lindegårdsparken på det sted, hvor terrænet er højest, således at den rampe, der skal etableres til parkeringskælderen bliver kortest mulig. Derved begrænses den visuelle påvirkning af rampen mest muligt. Rampen anlægges dobbeltrettet.

Derudover skal der etableres fire mindre parkeringspladser på terræn. Disse parkeringspladser etableres dels i to mindre områder nord for Tofteparken ved den østlige og vestlige "indkørsel" til Tofteparken og dels i to mindre områder øst og vest for Bjergmarkshus. De to parkeringsområder nord for Tofteparken skal etableres for at parkeringsnormen til den nye bebyggelse sammen med erstatningsparkeringspladserne til retspsykiatrien kan opfyldes. De to parkeringsområder, som etableres ved hver gavl på Bjergmarkshus er til erstatning for de parkeringspladser der nedlægges foran Bjergmarkshus.

Med den nye parkeringsplads i parkeringskælderen og de fire nye parkeringspladser på terræn vil behovet for parkering både til den nye bebyggelse omfattet af denne lokalplan og erstatningsparkeringspladser for de parkeringspladser, der nedlægges til retspsykiatrien og Bjergmarkshus være opfyldt.

Der er en eksisterende sti langs østsiden af Lindegårdsparken. Stien følger terrænet og er på det sted, hvor indkørslen til parkeringskælderen etableres beliggende højt i terrænet. Når nedkørslen til parkeringskælderen skal etableres bliver det derfor ikke muligt at fortsættes ad stien på dette sted. Det er derfor med lokalplanen muliggjort, at stien kan nedlægges på en del af strækningen og erstattes af en sti langs en tilsvarende del på vestsiden af Lindegårdsparken.

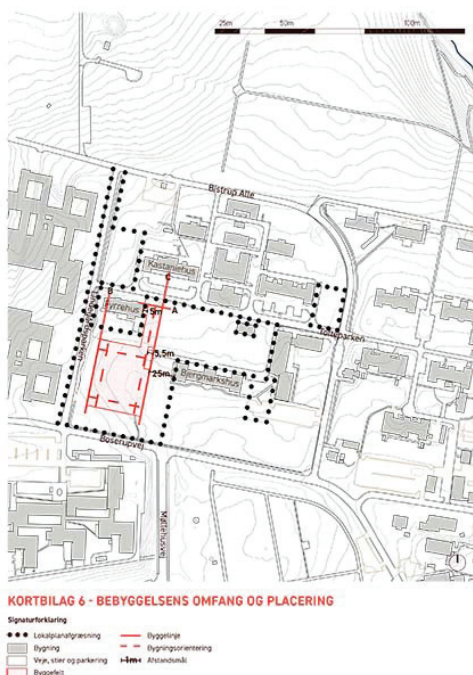


Fig. 23. Bebyggelsens omfang og placering, jf. Kortbilag 6.

© SDFE, Roskilde Kommune

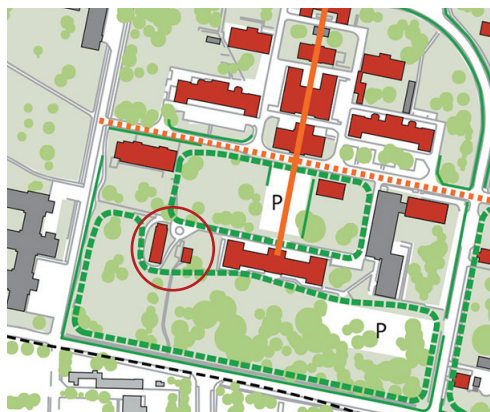


Fig. 22. De med cirkel markerede bygninger kan nedrives.

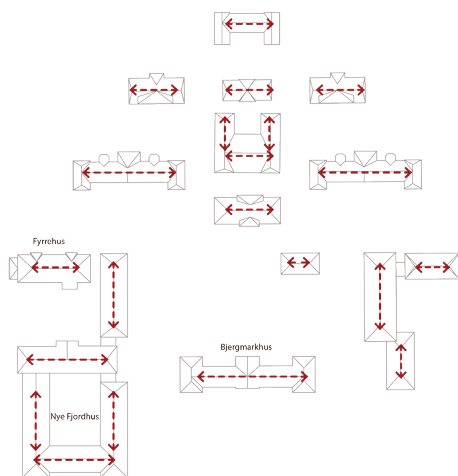


Fig. 24. Bygningernes hovedretninger.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BYGGEFELTER

- 6.1 Der fastlægges et byggefelt, som vist på Kortbilag 6.

BEBYGGELSENS SAMLEDE OMFANG

- 6.2 Der må inden for lokalplanområdet maksimalt opføres 7.200 m² etageareal ekskl. parkeringskælder.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

- 6.3 Eksisterende bebyggelse, som vist på Figur 22 og Kortbilag 2, kan nedrives.

BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.4 Ny bebyggelse må kun placeres i delområdet A og skal placeres inden for byggefeltet, jf. § 6.1.
- 6.5 Bebyggelsen skal placeres omkring et indre gårdrum og udformes så bygningernes længer markerer en øst-vestgående hovedretning, og de nord-sydgående længer markeres som gavlparter i facaden, svarende til de retninger der er karakteristisk for de øvrige bygninger på Sankt Hans Øst, som vist i princippet på Figur 24.
- 6.6 Det indre gårdrum skal minimum have et areal på 400 m² og skal fungere som friareal for bebyggelsen.
- 6.7 Der må ikke bygges garager og carporte eller anden sekundær bebyggelse ud over cykeloverdækning inden for lokalplanområdet.
- 6.8 Parkeringspladser til cykler skal placeres som anført i § 5.19. 50% af parkeringspladserne skal overdækkes.

BYGGELINJE

- 6.9 Der fastlægges byggelinjer mod Tofteparken (A), Linddegårdsparken (B) og Bjergmarkshus (C) som vist på Kortbilag 6.
- 6.10 Byggelinje A følger nordfacaden og byggelinje B følger vestfacade på Fyrrehus.
- 6.11 Byggelinje C mod øst sikrer, at østfacaden etableres minimum 25 meter fra gavlen på Bjergmarkshus og centreret på Kastaniehus, som vist på kortbilag 6.
- 6.12 Bebyggelsen må ikke overskride byggelinjen.

ETAGEANTAL, HØJDE, DYBDE OG FACADELÆNGDE

- 6.13 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager, bortset fra den del af bebyggelsen, som placeres i forlængelse af

Bjergmarkshus, som må opføres i maksimalt 3 etager, jf. Kortbilag 3.

- 6.14 Mod nord/syd markeres bebyggelsens gavle ved fremspring ol. Fremspring skal udgøre minimum 2,5 meter ud fra facaden.
- 6.15 Østfacaden skal trækkes 5,5 meter tilbage i et område ud for gavlen på Bjergmarkshus, som vist på Kortbilag 6. Hovedindgangen til bebyggelsen skal etableres på dette sted.
- 6.16 Mellem byggefeltet og Fyrrehus, hvor der evt. kan etableres en forbindelsesbygning, skal der være en afstand på 5 meter, som vist på Kortbilag 6, jf også § 7.9.
- 6.17 På bebyggelse i 2 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg være højere end kote + 27 meter og intet punkt på tagfladen tagflade må være højere end kote + 30 meter. Der kan dog etableres ventilationsafkast og -indtag med en højde over kip på max. 1,5 meter. Ventilationsafkast og -indtag skal placeres i en rytme på taget svarende til eksisterende skorstene i princippet som vist på Figur 25 og Kortbilag 7.
- 6.18 På bebyggelse i 3 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg være højere end kote + 31 meter og intet punkt på tagfladen må være højere end kote + 34 meter. Der kan dog etableres ventilationsafkast og -indtag, som overskrider denne højde med maksimalt 1,5 meter over kip. Ventilationsafkast og -indtag skal placeres i en rytme på taget svarende til eksisterende skorstene i princippet som vist på Figur 25 og Kortbilag 7.
- 6.19 Bebyggelsen skal placeres på eksisterende terræn, svarende til kote + 17,20 meter ved hjørnet mod Tofteparken. Bebyggelsens stueetage og hovedindgang etableres i kote + 19,0 meter. Mod Lindegårdsparken placeres bebyggelsen i kote + 18,0 meter i det sydvestlige hjørne og kote + 18,25 meter i det nordvestlige hjørne som vist på facadeopstalt/snit, bilag 7 og Figur 25.

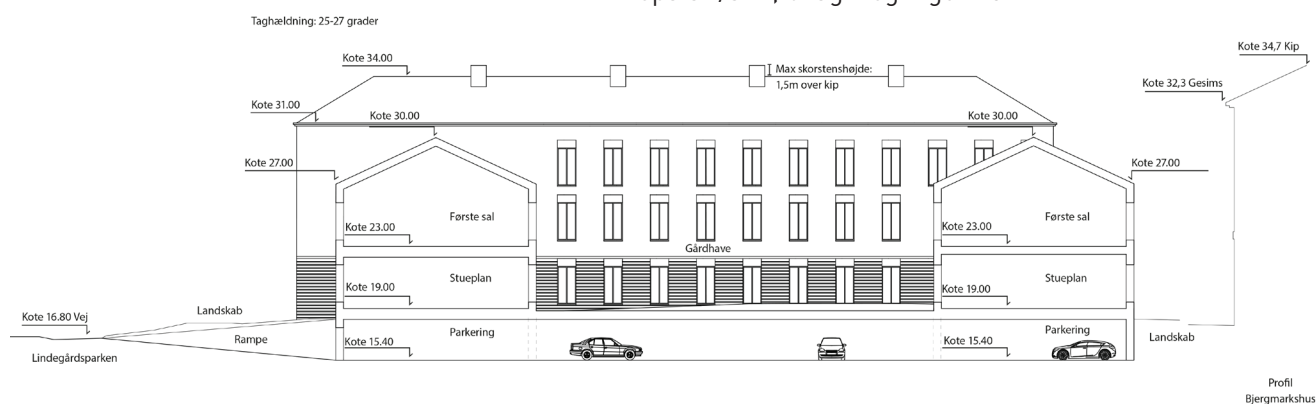


Fig.25. Facadeopstalt, som viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn og principper for placering af ventilationsafkast.

6.20 Bygninger må ikke gives en større dybde end 15 m.

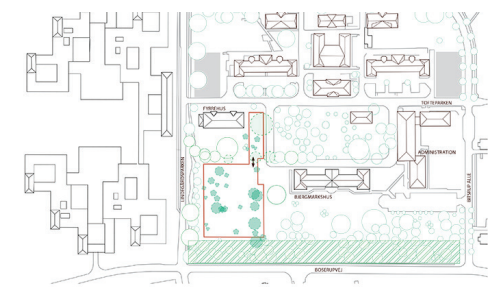


Fig.26. Diagrammet viser princippet med symmetri og spejling omkring Bjergmarkshus akse.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

For at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne, fastsætter lokalplanen en række krav til bebyggelsens omfang og placering.

Der kan etableres ny bebyggelse på 7.200 m² etageareal ekskl. parkeringskælder (men inkl. kælder under bygning øst for Fyrrehus).

Hovedparten af bebyggelsen placeres i den sydlige del af området. Den nye bebyggelse skal forholde sig til de eksisterende bebyggelse og den aksiale symmetri, som er karakteristisk for området. Bebyggelsen placeres derfor symmetrisk og spejlet i forhold til den vestlige facade på administrationsbygningen, som ligger øst for Bjergmarkshus, jf. Figur 26.

Østfacaden på den nye bebyggelse bliver derfor trukket lidt tilbage i et område ud for gavlen på Bjergmarkshus, svarende til den forskydning, der ligger i administrationsbygningen, for derved at skabe symmetri i anlægget. Hovedindgangen til bebyggelsen skal etableres på dette sted.

Mod nord og vest flugter facaderne med facaderne på Fyrrehus, der ligger nord for den nye bebyggelse. Det betyder at bebyggelsen er trukket lidt tilbage fra vejene.

Den sydlige afgrænsning af byggefeltet respekterer plantebæltet mod Boserupvej.

Bebyggelsen etableres i 2-3 etager. Den 3. etage etableres centralt i byggeriet i den øst-vestgående længe ud for Bjergmarkshus. De øvrige bygninger etableres i to etager. Der kan etableres glasbygninger i en eller to etager, som forbindelsesbygninger internt i bebyggelsen og mellem bebyggelsen og Fyrrehus.

I bebyggelsens sydlige del placeres bygningerne således, at de skaber et indre gårdrum, der kan udformes som et beskyttet friareal for patienterne. Gårdrummet vil derved erstatte de indhegnede gårdrum, som hidtil har været anvendt på området.

Der er stor terrænvariation i området. Det højeste punkt indenfor byggefeltet ligger omtrent ud for Bjergmarkshus, hvor den nye hovedindgang etableres. For at sikre en god funktionalitet internt i bygningen etableres bygningen med samme gulvkote i hele bebyggelsen. Gulvkoten etableres i terrænniveau omkring kote + 19,0. I denne kote etableres hovedindgangen.

At bebyggelsen skal have samme gulvkote betyder, at der kommer sokler i varierende højder i bebyggelsen. Der er derfor fastsat maksimale bygningshøjder over terræn, som varierer afhængig af, hvor på grunden man måler. Der fastsættes også maksimale facadehøjder og taghældning for bebyggelsen.

Ønsket om at tilpasse bebyggelsen til omgivelserne betyder også,

Faktaboks 1 - Principper for soklens/basens udformning

Soklen/basen markerer overgangen mellem terræn og stueetage og kan på den bygning, der er i 3 etager, føres op til og med stueetagen og dermed markere bygningens base. Soklen skal detaljeres, som på de eksisterende bygninger på Sankt Hans. Den arkitektoniske udformning af soklen kan nyfortolkes, men der er opstillet en række principper, der skal følges. Soklen skal detaljeres med en opdeling, så den følger facaderytmen. Den kan udføres i standerskift, murværk med reces eller pudset og indfarvet i harmoni med bygningen og eksisterende bebyggelse som fx. Kastaniehus. Farven godkendes på baggrund af mock up el.lign.



Fig.27. Eksempel på udformning af facaden mod Tofteparken. Vestfacaden ses til venstre.



Fig.31. Eksempel på gul teglsten med spil og kulpåbrændinger. Samme type sten er anvendt i Retspsykiatrien.

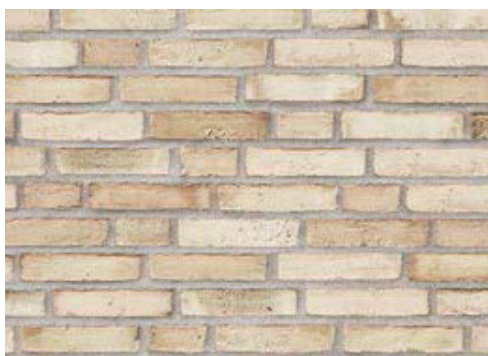


Fig.28. Eksempel på krydsforbandt.

at den del, som etableres i 3 etager, bliver lavere end eksisterende Bjergmarkshus og den del, som etableres i to etager, blive på højde med Fyrrehus.

Mod nord/syd markeres bebyggelsens gavle ved fremspring ol. mens de øst-vestgående bygninger overvejende etableres som længebygninger.

§7 BEBYGGESENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

- 7.1 Facader skal udføres i lys gul tegl med spil og kulpåbrændinger, som vist på Figur 31, og med lyse fuger af fx gyldent bakkessand og skal opmures i krydsforbandt.
- 7.2 Bebyggelsen skal udføres med sokler. Sokler skal detaljeres med opdeling som følger facaderytmen. Sokkel skal udføres i standerskift, murværk med recess eller pudset og indfarvet i harmoni med bygningen og eksisterende bebyggelse, jf. principperne i Faktaboks 1.
- 7.3 I sokkel nærmest Toftebakken skal der etableres vinduer mod Toftebakken og minimum to vinduer i facaden mod øst, i princippet som vist på Figur 27.
- 7.4 I den 3 etagers bygning kan facaden på den nederste etage gives en udformning, så den adskiller sig fra de øvrige etager. Den nederste etage skal i dette tilfælde udføres i standerskift, murværk med reces eller i et mønstermurværk, som passer til bebyggelsens facaderytme og soklernes udformning, eksempelvis som vist på Figur 28-30.
- 7.5 Over vinduer og døre skal der udføres murstik i en højde på mindst et standerskifte. Murstik skal udformes i harmoni med murværk og muredetaljering i fx. tegl eller puds.



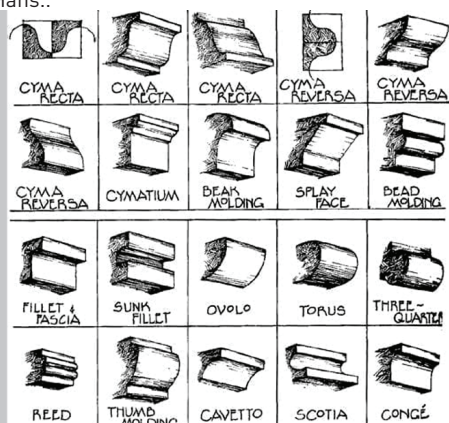
Fig.29. Eksempel på recess.



Fig.30. Eksempel på standerskifte.



Fig.32. Eksempel på profil på ny bebyggelse med reference til eksisterende bygninger på Sankt Hans..



Eksempel på klassiske profileringer



Eksempel på anvendt profileringstype - Fillet.

Fig.33. Eksempel på profilering af gesims.



- 7.6 Under vinduer skal der etableres sålbænk i materialer der harmonerer med gesims, tag og vinduesdetaljer.
- 7.7 Mellem facade og tag skal der etableres en muret gesims, som skal udformes med minimum 24 cm samlet udkræning. Gesims skal detaljeres for at harmonere med eksisterende bygninger, eksempelvis med profilering af typen fillet, som vist på Figur 32 og 33.
- 7.8 Bebyggelsen skal udføres med en fast facaderytme med mindst to facadevariationer på hver facade i husets længderetning. Variationen kan udformes i form af variation i vinduernes bredde, ved brud i vinduesrytme eller ved detaljering i murværket.
- 7.9 Forbindelsesbygninger, bl.a. ved hovedindgangen og ved en eventuel sammenbygning med Fyrrehus skal etableres i en spinkel glaskonstruktion.
- 7.10 Facader i glas skal fremstå i spinkle konstruktioner og med rammer i træ eller metal i samme farver som bebyggelsens vinduer.

DØRE

- 7.11 Bebyggelsens hovedindgang skal placeres ved ankomstpladsen mod Bjergmarkshus.
- 7.12 Derudover kan der etableres personaleudgange og evt. redningsudgange. Døre skal placeres, så de følger rytmen fra vindueshullerne.



Fig.34. Princip for placering og rytme af vinduer.

Faktaboks 2 - Principper for facadernes vertikale opdeling

- Facaden over soklen/basen fremstår i glat murværk med vinduer og murpiller placeret i en rytme, som sikrer et roligt facadeudtryk. Det skal dog samtidig sikres, at der skabes en variation i facaden, hvilket kan ske i form af variation i vinduernes bredde, ved brud i vinduesrytme eller ved detaljering i murværket.

- Andelen af vinduesåbninger i facaden skal være mellem 18-40%.

- Vinduesbredder skal være mellem 0,9 og 1,9 meter.

VINDUER

7.13 Vinduesformater, placering og rytme skal udformes i princippet som vist på Figur 34.

7.14 Andelen af vinduesåbninger i facaden skal være mellem 18-40%.

7.15 Vinduesbredder skal være mellem 0,9 og 1,9 meter.

7.16 Facaden skal udformes med en gennemgående rytme af murpiller og vinduesåbninger, jf. principperne i Faktaboks 2.

7.17 Vinduerne skal etableres med eller uden opsprosnings. Se Figur 35 for eksempler på opsprosnings.

7.18 Ved udskiftning og vedligeholdelse af vinduer skal eksisterende vinduesform med hensyn til sprossedeling og adskillelse af murpiller bibeholdes. Vinduer må ikke tilskoddes.

7.19 Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller metal i samme farve for hele bebyggelsen. Farvevalget begrænses til vogngrøn (ncs: g30y).

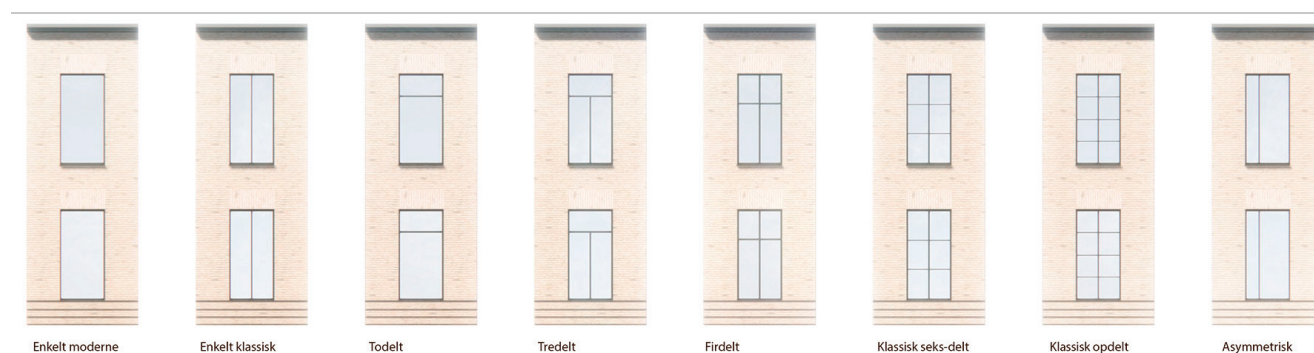
TAGE

7.20 Tag skal udføres som valmet tag med en hældning på minimum 25°.

7.21 Tagbeklædning skal udføres i naturskifer.

7.22 På tag kan der etableres ventilationsafkast og -indtag, som skal placeres i en rytme og udformning med reference til skorstene på de eksisterende bygninger. Ventilationsafkast og -indtag på tag skal udføres i størrelser på maksimum 1,5 x 1,5 x 3 meter (hxbxl) og i materialer som harmonerer med tag og facadematerialer, i princippet som vist på Figur 36. På hver bygning må der etableres 3-4 afkast. Afkast og indtag på tage skal bearbejdes som arkitektoniske elementer med reference til eksisterende skorstene på Sankt Hans Øst, som vist på Figur 37.

Fig.35. Eksempel på udformning af vinduer og opdelinger med sprosser.



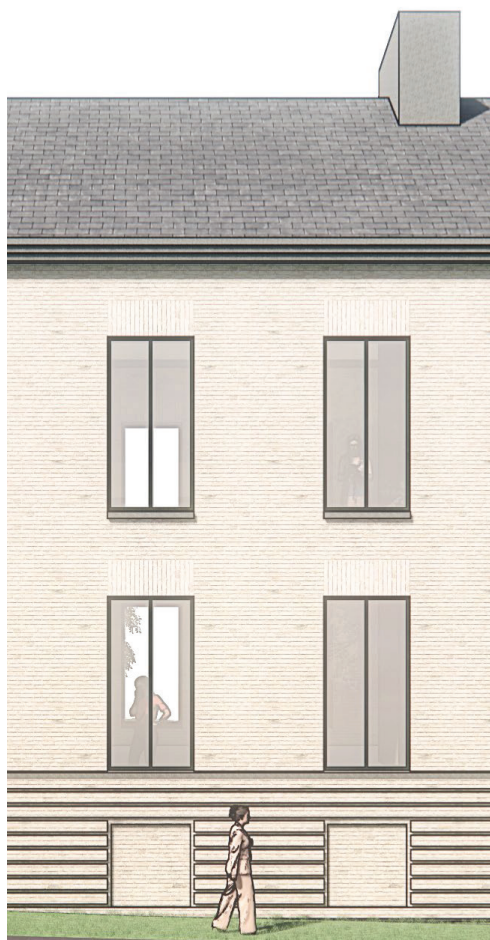


Fig.36. Facadeudsnit, som viser eksempel på placering og udformning af ventilationsafkast.

7.23 Tage på forbindelsesbygninger kan etableres som flade tage.

7.24 Eventuel cykeloverdækning kan etableres med flade eller svagt hældende tage. Tagene skal beklædes med tagpap eller som grønne tage med sedum el.lign.

SOLENERGI

7.25 Anlæg til solenergi må kun opsættes på sorte tage. Anlægget skal nedfældes i tagfladen.

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

ANTENNER

7.27 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger, dog undtaget anlæg til solenergi.

SKILTE

7.28 Der må ikke etableres flagstænger inden for lokalplanens delområder.

SOLAFSKÆRMNING OG MARKISER

7.29 Der må ikke etableres markiser. Solafskærmning må kun integreres i vinduerne eller udføres plant med facaderne og i samme farve som vinduesrammer og døre.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre, at den nye bebyggelse harmonerer med og respekterer arkitekturen på det eksisterende Sankt Hans Øst, skal bebyggelsen etableres i gule tegl, der svarer til farven på de eksisterende bygninger i området, og med valmede skifertage.

Facaden skal gives et klassisk udtryk, hvor symmetri og enkle variationer bliver bærende elementer. Arkitektoniske virkemidler fra eksisterende bygninger på Sankt Hans vil indgå i en nyfortolket form i den nye bebyggelse. Det betyder, at de nye bygninger skal opføres med enkle murede facader i et forbandt, som er kendetegnende for Fyrrehus og Bjergmarkshus.

På baggrund af en analyse af karakteristiske arkitektoniske elementer i den eksisterende bebyggelse fastsættes en række principper for facadernes udformning på den nye bebyggelse.

Med disse principper er det hensigten at sikre, at den nye bebyggelse udformes med en arkitektonisk kvalitet i valg af materialer og i bygningernes udformning, og at dette sker i en afvejning mellem hensynet til det kulturmiljø, som bebyggelsen skal etableres i, og muligheden for, at bygningen også kan afspejle den tid, som den er

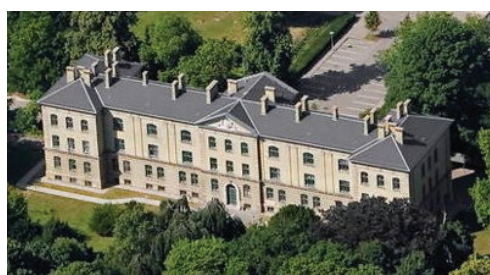


Fig.37. Eksempel på eksisterende skorstene på Sankt Hans Øst.

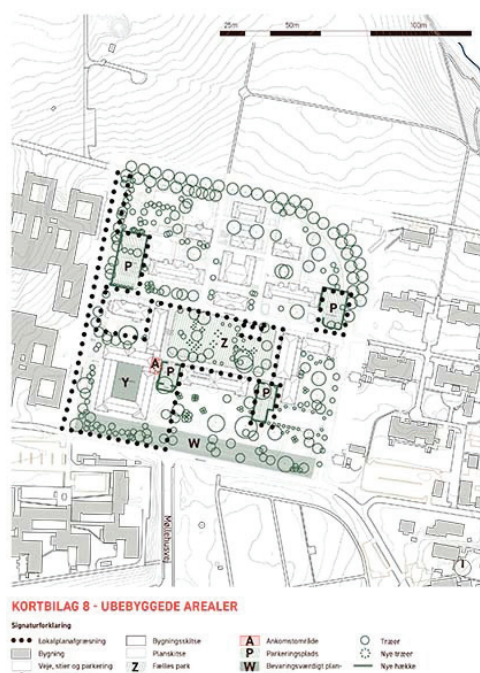


Fig.38. Bebyggelsens udearealer, jf. Kortbilag 8.



Fig.39. Eksempel på udformning af ankomstområde.



Fig.40. Eksempel på klinkbrændt teglbelægning.

opført i.

Der kan etableres en forbindelsesbygning mellem den nye bebyggelse og Fyrrehus i form af en spinkel glasbygning i op til to etager.

Hovedindgangen til den nye bebyggelse etableres ud for gavlen til Bjergmarkshus. Med denne placering vil indgangen blive placeret centralt mellem de to sengeenheder/fire sengeafsnit og fællesfaciliteterne/personalefaciliteterne. Selve indgangen kan placeres enten i gavlen eller i en af de glas-forbindelsesbygninger, som kan etableres på begge sider af gavlpartiet mod Bjergmarkshus.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UDENDØRS OPHOLDS- OG FRIAREALER

- 8.1 Parkanlægget foran Bjergmarkshus (delområde C) skal omdannes, således at det centrale vej- og parkeringsområde nedlægges, og der etableres et større samlet opholdsareal som vist på Kortbilag 8 og Figur 38.
- 8.2 I gårdrummet til den nye bebyggelse etableres opholdsareal for patienter. Gårdrummet skal gives en størrelse på min. 400 m² og udformes som friareal.
- 8.3 Der skal etableres et ankomstområde ved hovedindgangen til den nye bebyggelse, i princippet som vist på Kortbilag 8. Ankomstområdet skal belægges med klinkbrændt tegl, natursten eller fliser eksempelvis som på Figur 39 og 40 og udformes, så det er tilgængeligt for alle. (eller efter anvisninger i "Håndbog, Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed").
- 8.4 På ankomstpladsen kan der etableres et nyt træ og siddeplinte som fx. kan etableres i i tegl eller træ, som vist på Figur 41 og 42.



Fig.41. Eksempel på plads med belægning og siddeplint udført i klinkbrændt teglbelægning. Gråbrødre Plads, Odense.

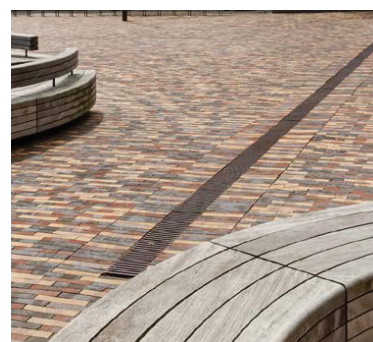


Fig.42. Eksempel på siddeplint i udført i træ. Ved Odeon i Odense.

BEPLANTNING

- 8.5 I parkanlægget foran Bjergmarkshus skal den eksisterende beplantning suppleres med 10-12 nye træer og 20-24 nye buske, som understøtter den parkagtige karakter og artsrigdom, som karakteriserer området. Nye træer skal etableres **som fx robinie, kastanje og lindetræer**. Den nye beplantning erstatter den bevaringsværdige beplantning, som fældes.
- 8.6 Eksisterende beplantning omkring og ved parkeringspladserne skal bevares, som vist på Kortbilag 8. Der **skal** fældes tre træer for at skabe plads til parkeringspladsen, som vist på Kortbilag 2.

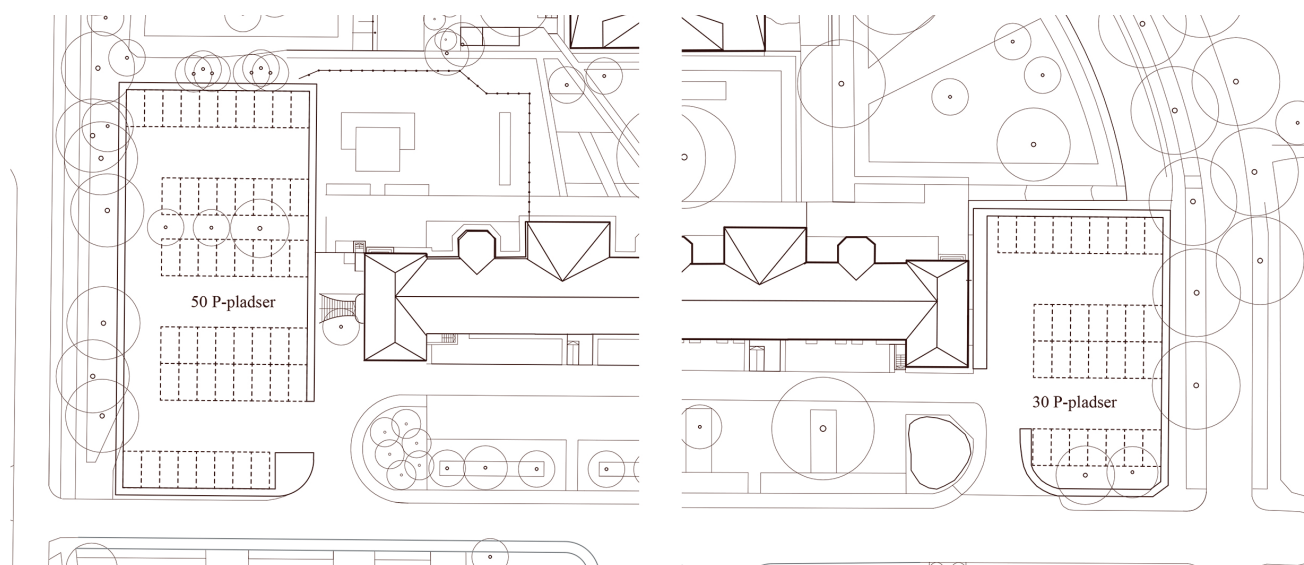


Fig.43. Nord for Tofteparken henholdsvis vest for Kastaniehus og øst for Platanhus etableres to parkeringspladser med bøgehække omkring.

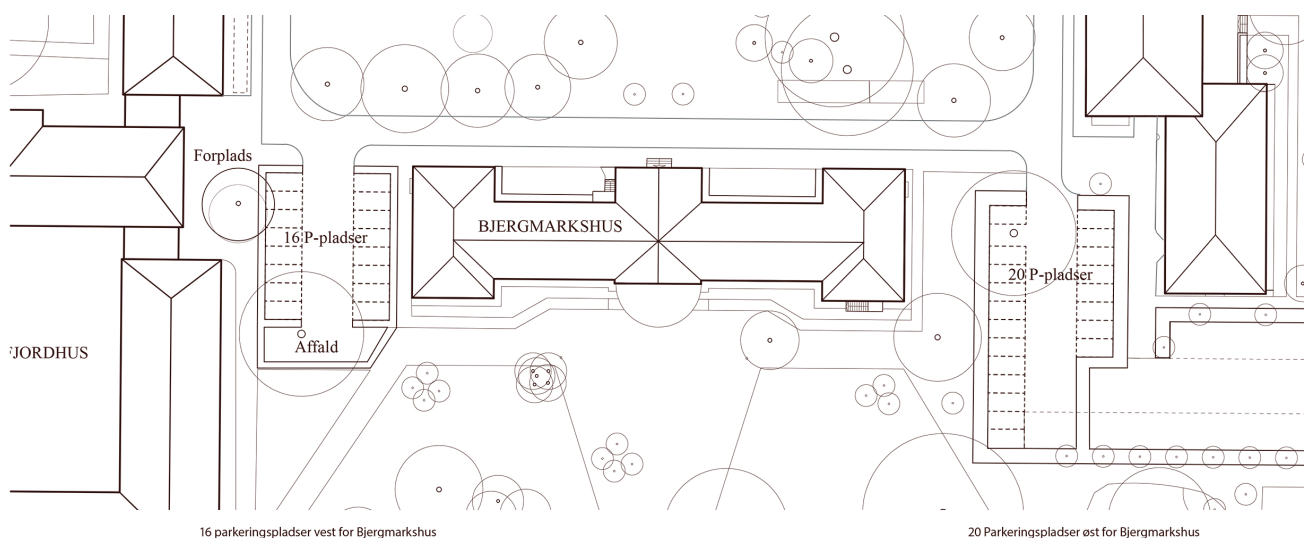


Fig.44. Syd for Tofteparken ud for gavlene på Bjergmarkshus etableres to parkeringspladser med bøgehække omkring. Ved den vestlige parkerings-

- 8.7 Omkring de nye parkeringsområder og affaldsstation skal der etableres bøgehække, som danner en klar grænse for parkeringspladsen som vist på Figur 43 og 44. Bøgehækkene skal klippes og holdes i **maximum 1,2 meters højde**.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- 8.8 Bevaringsværdige træer er vist på Kortbilag 2. Bevaringsværdige træer må som udgangspunkt ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.
- 8.9 Der kan fældes 5 bevaringsværdige træer, som vist på Kortbilag 2, for at give plads til den nye bebyggelse og vej.
- 8.10 Bevoksningen langs Boserupvej øst for Lindegårdsparken skal bevares som landskabstræk og skærm mellem bebyggelsen og Boserupvej, jf Kortbilag 8.
- 8.11 Plantebæltet skal suppleres med yderligere buske og træer, så det får en mere tæt karakter, jf. § 8.12 og 8.13.
- 8.12 Den eksisterende hæk langs Boserupvej skal fortsat være et gennemgående træk med samme arter som før (bøg eller taks). Plantestørrelse som kvalitet "buske" skal anvendes for at sikre, at hækken fortsat har karakter.
- 8.13 Buskettet bag hækken langs Boserupvej forynges med arter i omfang og højde som det eksisterende. Buske skal have markant blomstring og bærsætning. Plantestørrelse som kvalitet "buske" kan godkendes.
- 8.14 Eksisterende bestandstræer i plantebæltet langs Boserupvej udskiftes med andre store skovtræer, som vil få en udvokset højde på 20-30 meter og kroneform og omfang som de eksisterende træer. Eksempelvis eg kan anvendes. Nye bestandstræer skal have en kvalitet på 14-16 cm., 3 gange omplantning med trådklump.

8.15 HEGN

- 8.16 Der må ikke etableres hegn inden for lokalplanens delområder.

VÆKSTBETINGELSER FOR TRÆER

- 8.17 Træer skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
- 8.18 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i bed, der som minimum skal have 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, der evt. kan dækkes af risteværk.

TERRÆNREGULERING

- 8.19 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter bortset fra ved nedkørsel til p-kælder, hvor der kan terrænreguleres mere.
- 8.20 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzonen af bevaringsværdige træer.

BELYSNING

- 8.21 Der må kun i begrænset omfang opsættes belysning i parkarealet i form af pullerter.
- 8.22 Der må kun opsættes nedadrettet belysning på facade i ankomstzonen.
- 8.23 Der må etableres vejbelysning i form af parkarmaturer i ca. 4 meters højde med nedadrettet belysning langs den nye adgangsvej til Bjergmarkshus og de to parkeringsområdet øst og vest for Bjergmarkshus.
- 8.24 De eksisterende Albertslund-armaturer langs Lindegårdsparken bevares eller erstattes med lignende standardarmaturer i ca. 3 meters højde med nedadrettet belysning.
- 8.25 Der må etableres belysning af ankomstplads.
- 8.26 Der må etableres belysning på de nye parkeringspladser i form af i form af parkarmaturer i ca. 4 meters højde med nedadrettet belysning.

OPLAG

- 8.27 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Det nuværende terræn er kuperet og bebyggelsen skal indpasses i terrænet uden, at der må foretages større terrænreguleringer. Udover bygningerne er Sankt Hans også karakteristisk ved, at der er mange store og større træer og, at bygningerne ligger i et parkliggende område. Denne karakter skal opretholdes. Derfor må eksisterende bevaringsværdig beplantning ikke fældes. Det bliver dog nødvendigt at fælde enkelte bevaringsværdige træer for at skabe plads til den nye bebyggelse og den nye vej foran Bjergmarkshus.

Det eksisterende parkområde nord for Bjergmarkshus genetableres ved, at den centrale indkørsel og parkeringsplads nedlægges. Derved kan der etableres et samlet parkområde, hvor der kan plantes træer som med tiden vil vokse sig store til erstatning for dem der fældes.

Mod Boserupvej ligger et plantebælte, som i lokalplan 545 er udpe-

get som bevaringsværdigt. Plantebæltet opretholdes og forstærkes ved, at der kan plantes træer til erstatning for dem, der er gået ud eller fældet i forbindelse med etablering af parkeringspladsen på området.

§9 RENOVATION OG SÆRLIGE MILJØHENSYN

RENOVATION

- 9.1 Der skal etableres en affaldstation med mulighed for sortering af affald i henhold til gældende regulativer.
- 9.2 Affaldsstationen skal placeres som vist på Kortbilag 5.
- 9.3 Affaldstationen skal afskærmes med bøgehæk således, at den ikke virker skæmmende for området.

REGNVANDSHÅNDTERING

- 9.4 Tag- og overfladevand må kun nedsives, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Redegørelse for renovation og særlige miljøhensyn

Der etableres et areal til affaldshåndtering i tilknytning til den parkeringsplads, som etableres vest for Bjergmarkshus. Arealet omkranses af bøgehæk. Vejadgang for renovationskøretøjer sker fra parkeringspladsen.

§10 AFLYSNINGER

LOKALPLAN

- 10.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 545 for denne lokalplans område, som nævnt i § 2.
- 10.2 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 289 for denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

SERVITUTTER

- 10.3 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.
- 10.4

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

OPHOLDSAREALER OG PARKERING

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug, før ankomstområde (jf § 8.3), parkeringspladser for cykler og biler (jf § 5.10, 5.11 og 5.13 samt 5.18), den nye sti langs Lindegårdsparken (jf § 5.6) parkanlæg og ny beplantning, herunder nedlæggelse af vej og parkeringspladser foran Bjergmarkshus (jf. § 8.5) og den supplerende beplantning af plantebæltet mod Boserupvej (jf. § 8.10, 8.12 og 8.13) er etableret.

FORSYNING

- 11.2 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.

BEPLANTNING

- 11.3** Beplantning skal senest være etableret den førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.
- 12.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

HANDLEPLIGT

- 12.3 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

- 12.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende Kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plan-data.dk.

§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSESPÅTEGNING

13.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 24. november 2021.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Henrik Kolind
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag i Offentlig høring

Statslig planlægning

Kommuneplan 2019

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold

STATSLIG PLANLÆGNING

Erhvervsstyrelsen 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 nitrutfølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Topografien og bebyggelsen imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 260-415 meter syd for Roskilde Fjord, der er udpeget som Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af bebyggelse, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Der findes ingen naturtyper eller vandløb inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der findes heller ingen fredskove, beskyttede jord- og stendiger eller beskyttelseslinjer omkring søer, åer, skove eller kirker inden for området. Området er heller ikke berørt af strandbeskyttelseslinjen.

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/koncentreres i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019. Lokalplanen er ikke i strid med retningslinjerne.

KOMMUNEPLAN 2019

RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.D.24 Sankt Hans Hospital – Amtssygehuset Fjorden, som udlægges til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 35, og bebyggelsen må opføres i maksimalt 3 etager.

Ved udvikling af området skal der være fokus på klimatilpasning, herunder afledning af regnvand på overfladen som et synligt element i området.

Sideløbende med lokalplanen bliver der udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger en ny ramme 4.D.25, som giver mulighed for en bebyggelsesprocent op til 45. Stigningen skyldes bl.a., at området udstykkes fra den tidligere store matrikel, der også omfattede Sankt Hans Vest og de åbne arealer mellem de to hospitalsområder.

KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområdet ligger inden for et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen. Planlægningen skal derfor overordnet set sikre, at de karakteristiske **kulturhistoriske værdier, helheder og enkeltelementer bevares, beskyttes og forbedres.**

I kommuneplanen indgår en sigtelinje til Roskilde Domkirke, som omfatter lokalplanområdet. Lokalplanen åbner ikke mulighed for byggeri eller anlæg, der afviger væsentligt i højden i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet. Derfor vurderer Roskilde Kommune, at lokalplanen ikke har betydning for sigtelinjen.

STATIONSNÆRT OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært. Da lokalplanen ikke åbner mulighed for intensive byfunktioner, er det uden betydning.

PARKERINGSNORM

Der er ikke i kommuneplanens generelle rammer fastsat parkeringsnormer for hospitalsbyggeri. I denne lokalplan er det fastsat, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte plus gæstempladser og 1 cykelparkeringsplads pr. 0,3 ansatte.

RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanen åbner ikke mulighed for byudvikling af regional betydning og er derfor ikke omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019.

GÆLDENDE LOKALPLAN OG SERVITUTTER

HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 289 og lokalplan nr. 545 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

SERVITUTTER

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål.

PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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

TRAFIK- OG MOBILITETSPLANLÆGNING

KOLLEKTIV TRAFIKPLANLÆGNING

Lokalplanområdet er forsynet med busser som kører på Bistrup Allé og Møllehusvej. Bistrup Allé er også udpeget som regional cykelrute. Bistrup Allé og Møllehusvej indgår ikke i lokalplanens område.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Lindegårdsparken og Tofteparken, som begge har status af private veje.

Lindegårdsparken er i Kommuneplan 2019 udlagt som pendlerrute (sikker skolevej).

Der er fodgængersti langs den østlige side af Lindegårdsparken. Stien øst for Lindegårdsparken nedlægges på den sydlige del af strækningen og erstattes af en sti langs en tilsvarende del på vestsiden af Lindegårdsparken.

SKOLEPLANLÆGNING

SKOLEDISTRIKT OG SKOLEKAPACITET

Den nye psykiatriske afdeling er uden betydning for Roskilde Kommunes skoler.

FORSYNINGSPPLANLÆGNING

VARMEFORSYNING

Roskilde Kommune har fastsat klimamål om at el- og varmforsyningen i Roskilde Kommune skal være CO2-neutral i 2035. Det

betyder at vi i planlægningen skal være særligt obs på områder i kommunen,

hvor fjernvarme er muligt. Det gælder Viby, Vindinge, Himmelev, Jyllinge, Roskilde by og Svogerslev.

Lokalplanområdet ligger inden for fjernvarmeområde, så ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks. solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune og i denne lokalplan.

KLOAKERING

Området er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra HOFOR. Det er planlagt at forsyning fremover skal ske fra Fors Roskilde Vand, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

ELFORSYNING

Energinet Danmark ejer det danske el-transmissionsnet. Som forbruger kan man selv vælge leverandør.

TELEDÆKNING

Nærmeste master til lokalplanområdet, som anvendes til mobiltelefoner er placeret ved Varmecentralen på Sankt Hans Vest samt ved krydset mellem Boserupvej og Møllevej.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

KULTURHISTORIE

JORDFASTE FORTIDMINDER

Der findes ingen fredede fortidsminder eller beskyttelseslinjer omkring fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Roskilde Museum har ikke tidligere registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Da der i en betragtelig del af lokalplanområdet har været udført jordarbejde tidligere i forbindelse med byggeri og anlæggelse af p-pladser, vil der næppe være bevarede væsentlige fortidsminder under terræn inden for lokalplanområdet.

DIGER

Der findes ingen beskyttede jord- og stendiger indenfor lokalplanområdet.

FREDEDE BYGNINGER

Der findes ingen fredede bygninger inden for lokalplanområdet.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

I forbindelse med lokalplanlægningen skal der optages bestemmelser til sikring af arkitektoniske, kulturhistoriske og arkæologiske værdier.

Området indgår i et kulturmiljø med flere bevaringsværdige bygninger. Bygningerne, som ligger inden for lokalplanens område, **er ikke registreret som bevaringsværdige.**

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet er ikke påvirket af trafikstøj, som overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

JORDFORURENING

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det betyder, at jorden i området forventes at være lettere forurenet af stoffer fra trafik, røg og andre diffuse kilder. Ved bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer af arealanvendelsen kan der derfor være krav om, at ejer eller bruger skal sikre mod kontakt med den lettere forurenede jord, og flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af lokalplanforslag 709 og kommuneplantillæg 14, ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

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

KORTBILAG

Kortbilag 1 - Luftfoto 2020

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 - Principsnit og koter

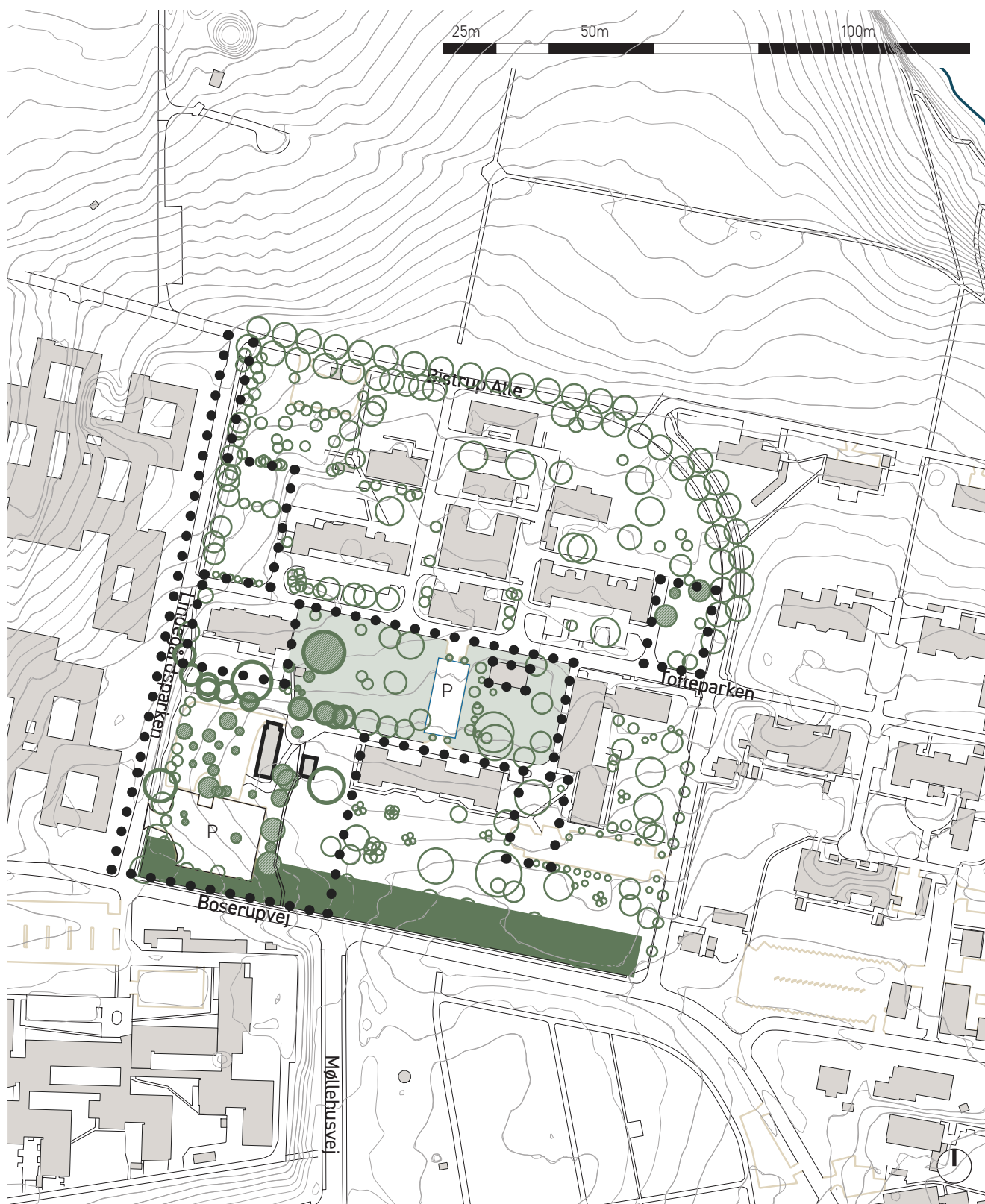
Kortbilag 8 - Ubebyggede arealer



KORTBILAG 1 - LUFTFOTO 2020

Signaturforklaring

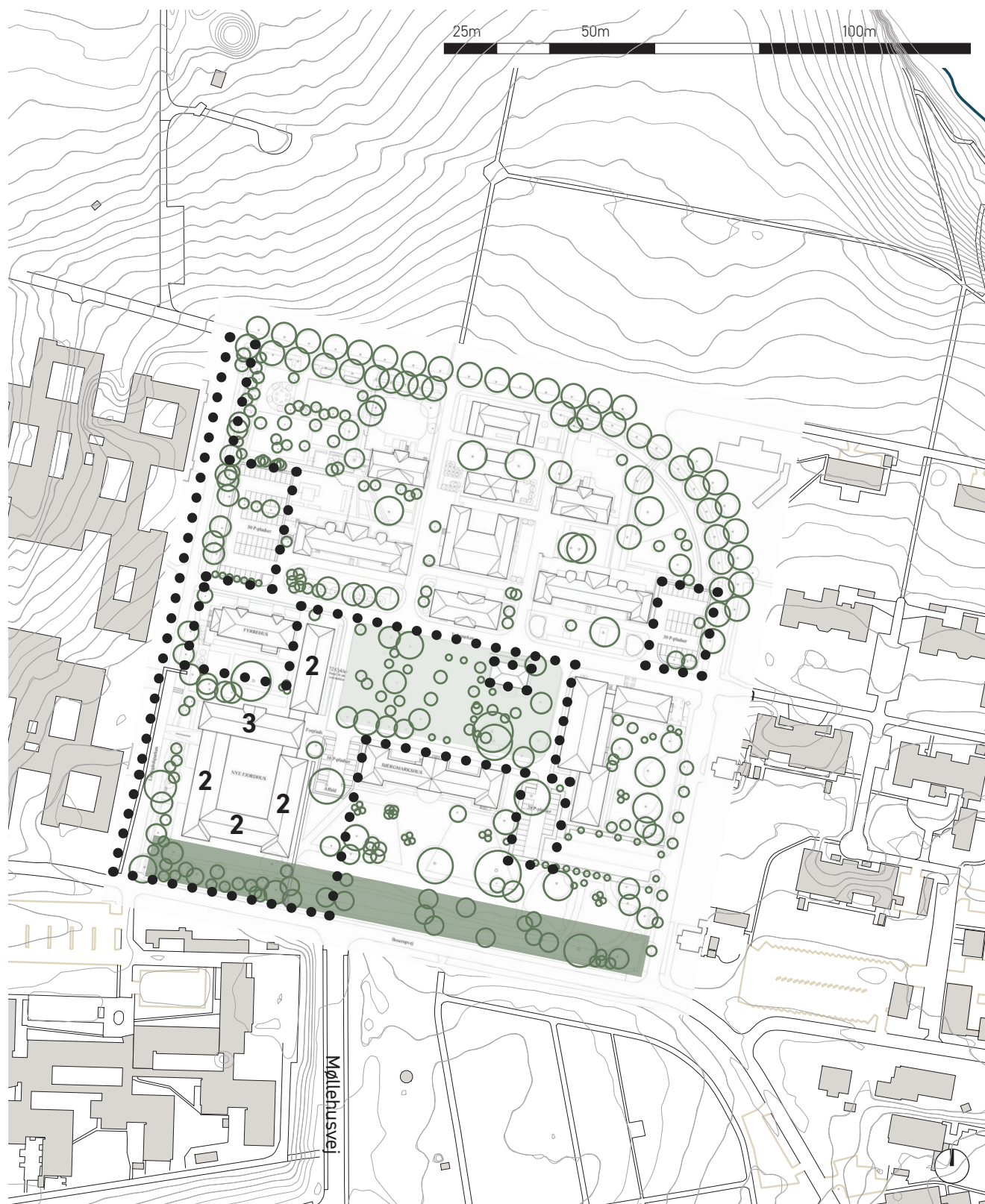
● ● ● Lokalplanafgræsning



KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Signaturforklaring

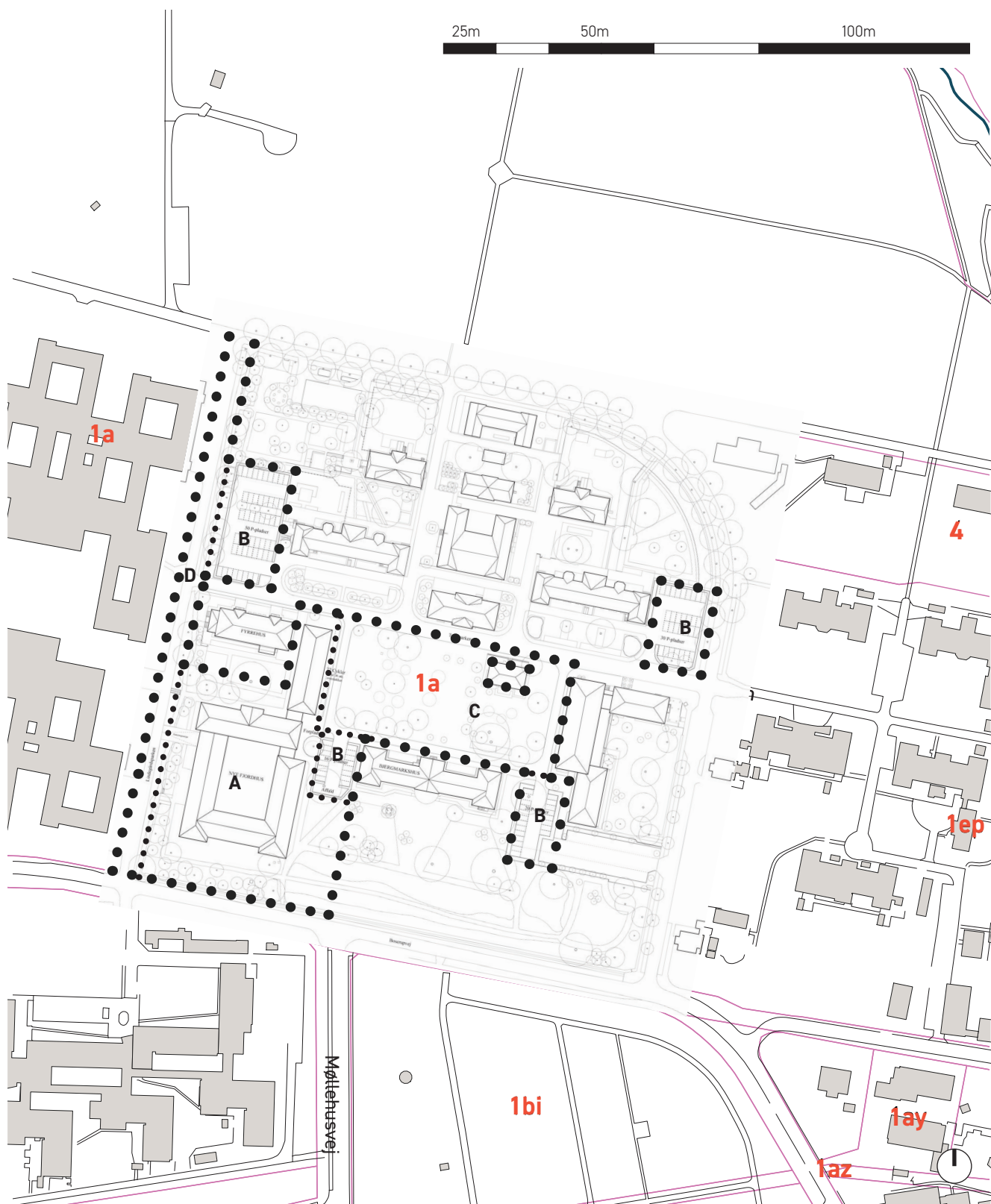
● ● ●	Lokalplanafgrensning	Grønt område	○	Eksisterende træer
■	Bygning	Træer og hegn	●	Træer der fældes
□	Veje og stier	Højdekurver 0,5m	○	Bevaringsværdige træer, der fældes 5 træer
P	Parkering	Bygning der nedrives		



KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

Signaturforklaring

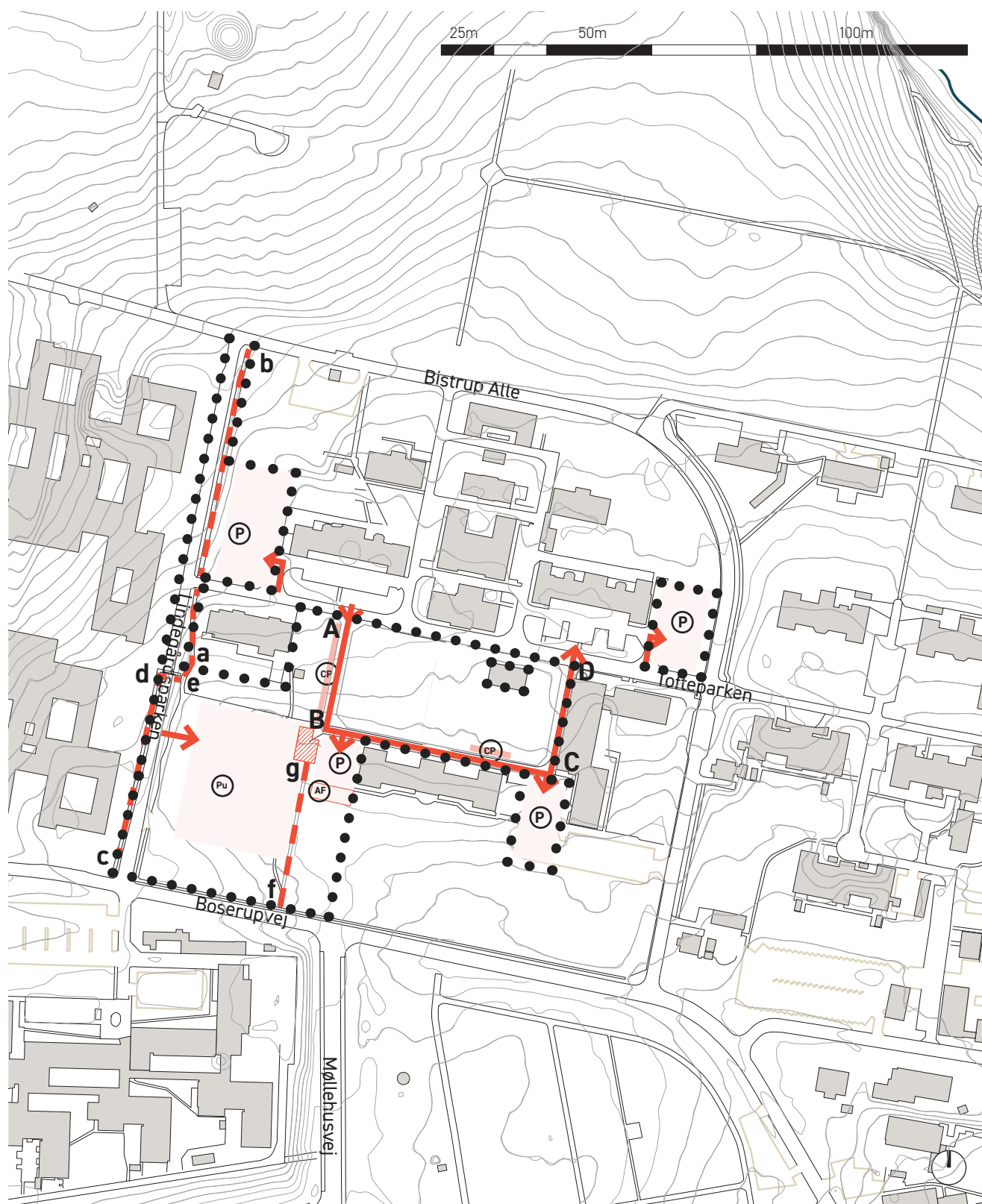
- ● ● Lokalplanafgrænsning
- 3** Bygning, antal etager
- Veje og stier
- P Parkering
- Grønt område
- Træer og hegn
- /// Højdekurver 0,5m



KORTBILAG 4 - OMRÅDE OG ZONESTATUS

Signaturforklaring

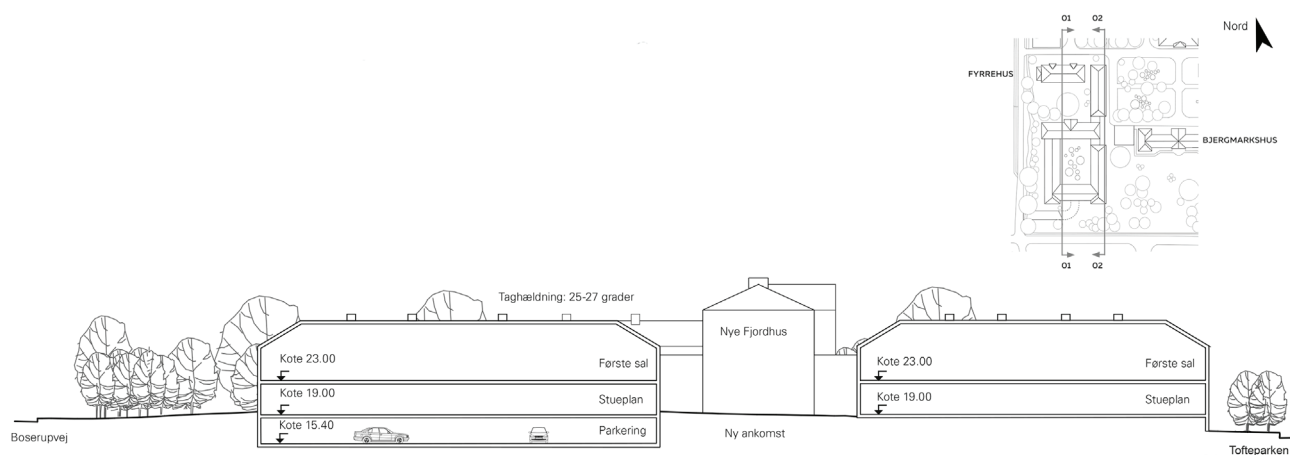
- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| ● ● ● Lokalplanafgrænsning | ● ● ● Delområdeafgrænsning |
| ■ Bygning | A Delområde |
| □ Veje, stier og parkering | — Matrikelskel |
| □ Bygningsskitse | 1a Matrikelnummer |



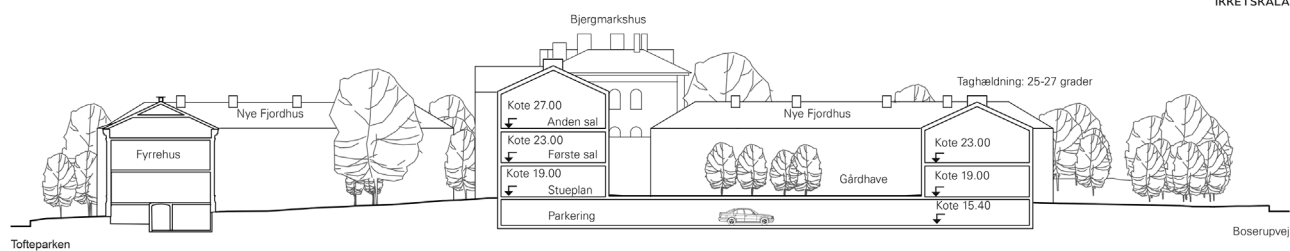
KORTBILAG 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning	— Ny vej/vejadgang	CP Cykelparkering
■ Bygning	-d Stiadgang	■ Ankomstområde
□ Veje, stier og parkering	P Bilparkering	AF Affaldsstation
□ Bygningsskitse	Pu Bilparkering under terræn	



PRINCIPSNIT 01 - NY ANKOMST
IKKE I SKALA



PRINCIPSNIT 02 - GÅRDHAVE
IKKE I SKALA



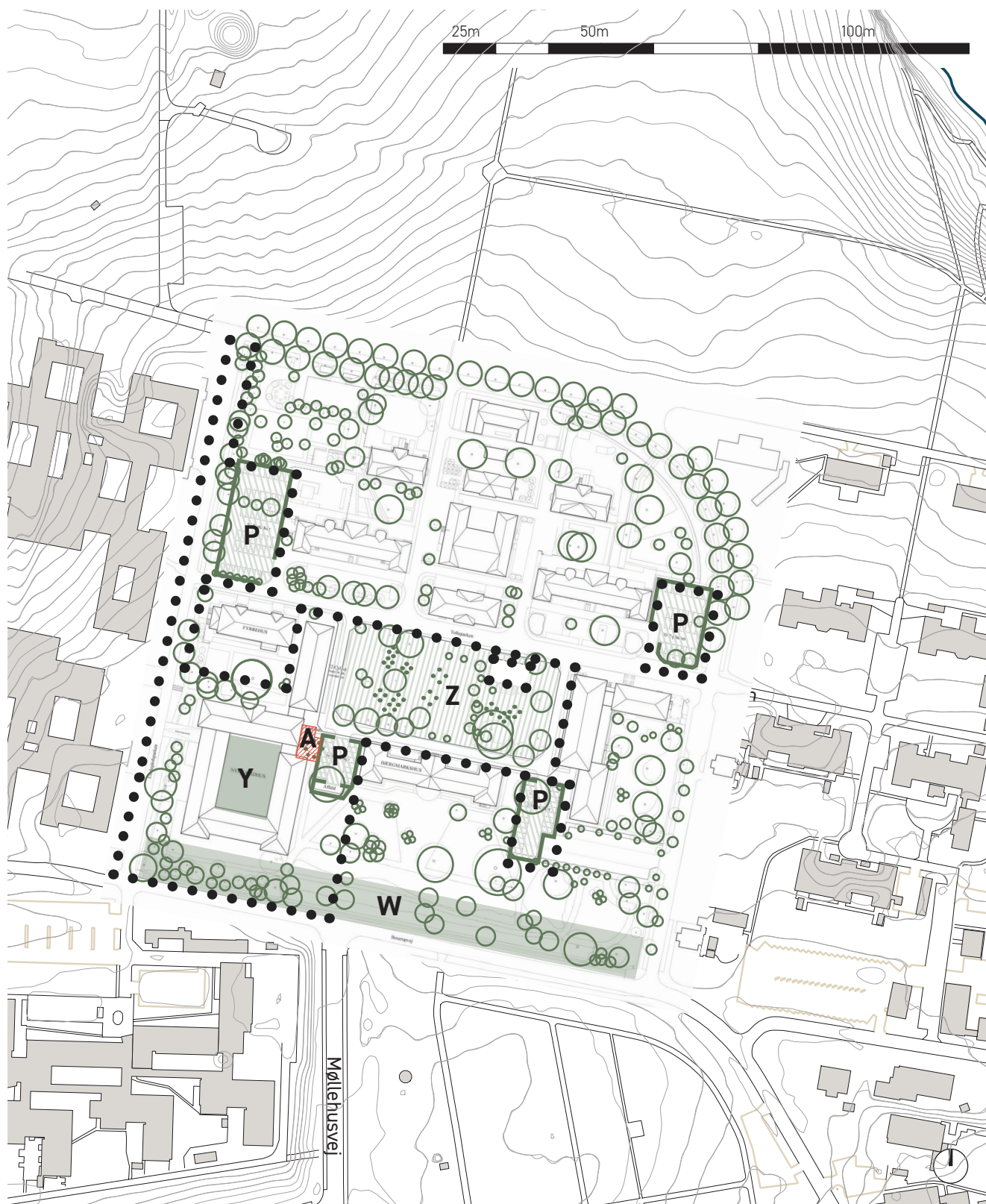
Eksempel på facade mod Lindegårdsparken



Eksempel på facade mod Tofteparken

KORTBILAG 7 - PRINCIPSNIT OG KOTER

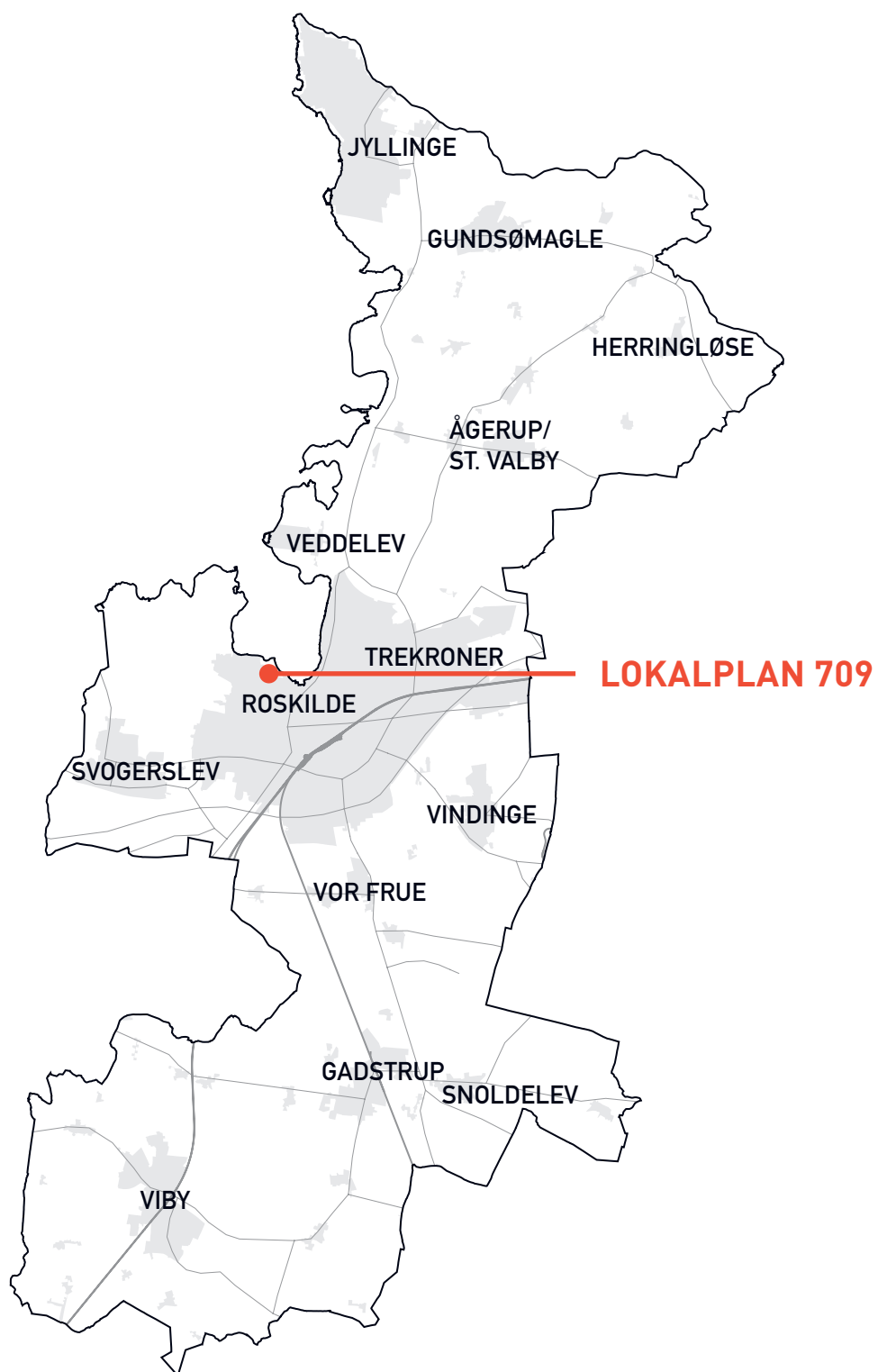
Signaturforklaring



KORTBILAG 8 - UBEBYGGEDE AREALER

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgræsning	Bygningsskitse	Ankomstområde	Træer
Bygning	Planskitse	Parkeringsplads	Nye træer
Veje, stier og parkering	Fælles park	Bevaringsværdigt plantebælte	Nye hække
Eksisterende træ	Privat have		



PLAN OG UDVIKLING

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3505

planogudvikling@roskilde.dk