

SANKT HANS

Det skal der ske i 2022-2025



**ROSKILDE
KOMMUNE**

HANDLEPLAN 2022-25



Dronefoto over Sankt Hans Vest med udsigt
over Roskilde fjord. © Ole Malling

Forord

Handleplan for Sankt Hans 2022-2025 beskriver de initiativer, aktiviteter og anlægsinvesteringer, som Roskilde Kommune i samarbejde med lokale borgere og aktører igangsætter i 2021 og planlægger for 2022-2023 samt følgende faser. Formålet med handleplanen er at give et samlet overblik over de forskellige indsatsområders status og sikre den nødvendige fremdrift.

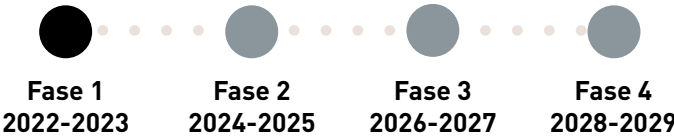
Indsatserne er en del af realiseringen af Helhedsplan for Sankt Hans, som blev politisk vedtaget i januar 2021. Med helhedsplanen har byrådet lagt retning og rammer for fremtidens Sankt Hans. Helhedsplanen kan læses på Roskilde Kommunes hjemmeside; www.roskilde.dk/sankthans.

Da udviklingen af Sankt Hans er en stor og kompleks opgave, hvor mange forhold endnu er ukendte, fokuseres i denne handleplan primært på 2022-2023, mens de følgende faser er beskrevet mere overordnet. Planlægningen af Sankt Hans følger Roskilde Kommunes generelle planlægningstilgang, hvor en helhedsplan formulerer en klar vision, som med handleplanen er oversat til strategiske greb, som samarbejdspartnere inviteres med i. Med andre ord er den langsigtede proces med visionen og retningen kendt, mens de helt konkrete projekter og anlæg udvikles fase for fase.

Det økonomiske styringsprincip for udviklingen ligger dog fast: Byggemodningsinvesteringer følger udbud af de enkelte byggefeltet. Det sikrer balance mellem indtægter og udgifter for udviklingen af Sankt Hans, så projektet som minimum går i nul set over en 5-10 årig periode. Det nye plangrundlag og udbudsformen 'pris og projekt' skaber sikkerhed for både likviditetsflow og den arkitektoniske kvalitet.

Handleplanen er opbygget omkring helhedsplanens fire udviklingsprincipper, og består af en lang række projekter samlet under overskrifter på de indsatsområder, der er i fokus i første fase. En stor del af projekterne bidrager dog til at opfylde mål for flere udviklingsprincipper og indsatsområder.

Handleplanen afsluttes med et forslag til budget og økonomi, som giver et samlet overblik over økonomien og realiseringen af helhedsplanen for Sankt Hans. Handleplanen bliver opdateret årligt, og i takt med realiseringen af helhedsplanen vil beløbene afspejle de forskellige projekters fremdrift. Handleplanen fungerer som input til Roskilde Kommunes strategiske anlægsplan.



FIRE FASER

Udviklingen af Sankt Hans opdeles overordnet i fire faser, hvor fase 1 2022-2023 er beskrevet detaljeret i denne handleplan, mens de følgende faser behandles mere overordnet.

INDHOLD

Helhedsplan for Sankt Hans	4
Igangværende aktiviteter	6
De kommende års udvikling	8
Realiseringsstrategi og byggemodning	10
Natur- og parklandskabet	14
Bæredygtig mobilitet	18
Dialog og liv i området	22
Budgetforslag	27
Økonomioversigt	28

HELHEDSPLAN FOR SANKT HANS

Helhedsplanen for Sankt Hans er bygget op om en vision og fire udviklingsprincipper. Visionen tegner et billede af Sankt Hans som hele Roskildes rekreative baghave i fremtiden.

Udviklingsprincipperne skal ses som styringsværktøjer, der skal omdannes til handlinger gennem denne handleplan, lokalplaner og andre styrings- og strategidokumenter. Det er således udviklingsprincipperne, der sikrer, at alle de følgende skridt i udviklingen i sidste ende realiserer visionen. Udviklingsprincipperne er beskrevet på næste side.





1

GENOPRET NATURLANDSKABET

Sankt Hans Vest ligger på en bakketop midt i et enestående ådalslandskab, som en markant ø omgivet af våde enge, skov og fjord.

Et sammenhængende lysåbent naturområde skal genskabes ved at genoprette og restaurere lavbundsarealerne omkring åer og vandløb.

Det vil give en sammenhængende blågrøn korridor langs ådalen ud i fjorden. Naturområdet vil forbedre levevilkårene for dyr og planter, og landskabet vil træde tydeligere frem, og dermed give nye rekreative muligheder for Roskildes borgere.



2

STYRK PARKLANDSKABET

I det kultiverede parkanlæg komplimenterer bygnings- og landskabselementer hinanden i en harmonisk helhed.

Det storslåede kulturlandskab skal styrkes ved at rydde ud i beplantning, genoprette alléer, beplante skråninger, skærme parkering og etablere nye stier, dyrkningshaver, pladser og mødesteder.

Det offentligt tilgængelige parklandskab skal i fremtiden danne ramme om fællesskaber og rekreation for bydelens beboere, erhversdrivende mfl. samt for alle besøgende.



3

BEVAR OG TRANSFORMER BYGNINGSANLÆGGET

Den monumentale parkbebyggelse fremstår som et samlet kulturhistorisk værk opført over flere hundrede år.

Bygningsanlægget skal omdannes fra psykiatrisk hospital til blandet byområde ved en nænsom transformation i respekt for det oprindelige anlæg. Eksisterende bygninger bevarer deres særlige kvaliteter, og nye bygninger indordner sig det samlede anlægs arkitektoniske principper og de bestående landskabelige forhold.

Transformationen af bygningsanlægget vil skabe grundlag for en helt unik bydel, hvor fremtidige beboere vil kunne flytte ind i historiske rammer med udsigt til både park og fjord.



4

SKAB NYT LIV I OMRÅDET

Et par af bygningskomplekserne på Sankt Hans Vest er helt unikke, seværdige og markerer sig som pejlemærker i området.

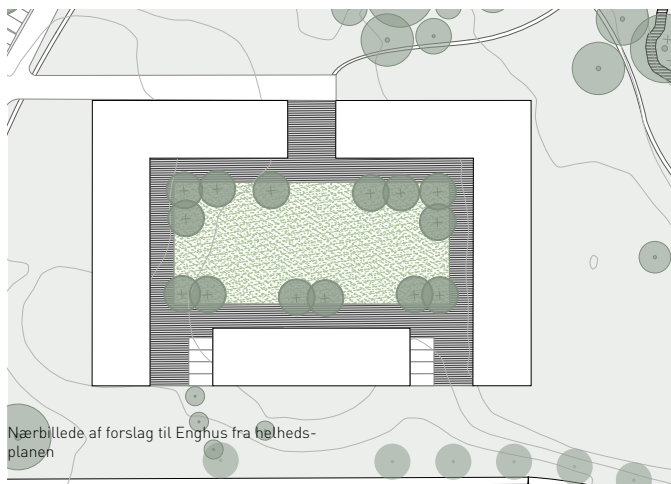
I disse særlige bygninger skal der placeres forskellige udadvendte funktioner, der understøtter områdets identitet. For at skabe det rette mix af aktører, skal der etableres juridiske og organisatoriske rammer, som sikrer et samspil mellem kommercielle aktører, institutioner, frivillige og non-profit aktiviteter.

De nye funktioner vil skabe et dynamisk byliv og nye samlingsteder for både bydelens og byens borgere. I fremtiden vil området emme af aktivitet og liv.

IGANGVÆRENDE AKTIVITETER

STATUS FORÅR 2021

En række arbejder frem mod overtagelse i april 2022 er sat i gang. Alle aktiviteterne er gensidigt afhængige, og de fleste afsluttes ved årets udgang. Rammelokalplanen skal ligge klar i 2022, så de første udbud kan sættes igang. Aktiviteterne udfoldes i de følgende afsnit.



MOBILITETSPLAN: INTERN OG AFLEDT TRAFIK PÅ SANKT HANS

En mobilitetsplan er under udarbejdelse. Sankt Hans skal være en bæredygtig bydel, hvor borgere, brugere og besøgende har det bedst mulige grundlag for at udvikle bæredygtige transportvaner. Det overordnede styringsprincip er, at den forøgede trafik, som nye boliger og udadvendte funktioner vil give, ikke sker på bekostning af parklandskabet og kulturmiljøerne - og de omkringliggende områder ikke belastes unødigt. Derfor arbejdes med prioritering af mobilitetsformer med hovedfokus på cyklister og gående, derefter kollektiv trafik, delemobilitet og samkørsel. Privatbilisme skal i videst muligt omfang afgrænses til transport til længere ture ad ruter til det regionale vejnet.

Mobilitetsplanen vil give overblik over konkrete anlægsinvesteringer og forbedringer af eksisterende infrastruktur, samt komme med anbefalinger til adfærdspåvirkende tiltag. Disse skal etableres fra start og kan i høj grad være med til at understøtte, at både tilflyttere og besøgende har det bedst mulige grundlag for at udvikle bæredygtige transportvaner.

RAMMELOKALPLAN, GRUNDEJERFORENING OG SKITSEPROJEKT

En rammelokalplan er under udarbejdelse. Rammelokalplanen bliver byggeretsgivende for en række nærmere bestemte byggefelter og viderefører og detaljerer helhedsplanens principper for en parkbebyggelse, der underordner sig Kurhusets arkitektoniske struktur, nænsom bygningsbevaring, parkering, nærhaver, park, vejforløb, anvendelser og krav om 25 % almene boliger mv. Rammelokalplanen er den første af en række lokalplaner, der over de næste par år skal følge udbud i den takt, bygninger og byggefelter i området sælges fra. Derudover udarbejdes vedtægter til en grundejerforening, der skal have karakter af en 'bydelsforening', hvor forpligtelser for drift og byliv skal fordeles.

Sideløbende hermed udarbejdes et skitseprojekt, der detaljerer byggefelterne for nybyggeri, herunder især Parkhus, Enghus og Markhusene forud for udbud. Skitseprojektet vil fastslå hvor mange byggeretskvadrater, der præcist er i nybyggerierne, og undersøger mulighederne for yderligere parkering i konstruktion. Skitseprojektet bruges både i rammelokalplanen og til senere lokalplaner for nybyggerier.

REALISERINGSSTRATEGI FOR SALG OG BYGGEMODNING

Sankt Hans opdeles i byggefelter, der sælges fra efterhånden som det er muligt ift. byggemodning og en hensigtsmæssig udbygningstakt. Det foreslås, at dette sker i en bevægelse fra øst mod vest med udgangspunkt i eksisterende byggeri, og at udbud af nybyggeri sker i senere faser. Der er allerede stor markedsinteresse for udvikling. Indtægter på Sankt Hans er afhængig af forudgående investeringer i omlægning af veje og parkering, park og grønne områder, evt. forsyning, osv. Det nye plangrundlag og 'pris og projekt' som udbudsform, skaber sikkerhed for både likviditetsflow og den arkitektoniske kvalitet.

Dette giver et økonomisk styringsprincip, der sikrer balance mellem indtægter og udgifter for udviklingen af Sankt Hans, så projektet som minimum går i nul set over en 5-10 årig periode. Der vil løbende blive foretaget tæt likviditetsstyring. Kravet om 25 % almene boliger vil allerede blive aktiveret ved de første udbud i 2022, og der arbejdes også på at prioritere bofællesskaber i tråd med boligpolitikken. Kurhus og Centralmagasinet foreslås frasolgt i senere faser, for at kunne opbygge det rette mix af private og offentlige funktioner.



Drybusene ved Sct. Hans Have
© Kulturfremtiden.dk



Kurhus set fra Kurhusgården



Centralmagasinet med varmecentralen



Beskyttelseslinjer for
natur og kultur på Sankt Hans

HELSE/NATURHAVER OG GARTNERHUSET

Roskilde Kommune indgår i et strategisk samarbejde med en fond og Sct. Hans Have om udvikling af området. Formålet er at udvide de i forvejen velfungerende aktiviteter med en større variation af haverum omkring drivhusene samt puste nyt liv i det gamle Gartnerhus. Målet med naturhaveprojektet er, at videreudvikle og etablere et grønt miljø med forskellige naturkvaliteter til afstresning og restitution i området i og omkring det nuværende Sct. Hans Have. Indsatsen skal via en række aktiviteter, der udbreder forståelsen af, hvordan ophold i naturen kan forbygge stress og styrke vores mentale sundhed generelt.

Gartnerhuset skal nænsomt renoveres og omdannes til udadvendte aktiviteter i samarbejde med eksterne parter og indgå i Sct. Hans Haves generelle drift. Det kunne fx en portal til Skjoldungernes Land. Projekterne vil øge attraktionsværdien af denne del af Sankt Hans området betragteligt. Projekterne er fondsfinansieret og Roskilde Kommune indgår som grund- og bygningsejer. Relevante aktører og foreninger inddrages i projektet.

RÅDGIVERPROJEKTER 2021 : KONCEPTUDVIKLING OG FEASIBILITY STUDY

I helhedsplanen er der nogle indledende koncepter og ideer til udadvendte funktioner i området beskrevet. Det er afgørende, at det er de rigtige koncepter og samarbejdspartner, der udfylder disse udadvendte funktioner. Både for at forløse helhedsplanens vision og for at få kommerciel aktivitet i området. For at kunne lave aftaler med de rette aktører, skal markedspotentialet analyseres og testes, så koncepter og forretningsmodeller kan udvikles og etableres.

Markedsanalysen (feasibility study) skal komme med anbefalinger til hvilke typer af funktioner, der skal prioriteres, hvor de skal placeres og hvordan de skal organiseres og finansieres. Med andre ord skal opgaven markedsafprøve koncepter og omsætte dem til operationelle realiseringsstrategier for de enkelte bygninger og aktører. Samtidig er opgaven en anledning til at komme i dialog med potentielle aktører/operatører. Markedsanalysen angår primært Kurhus og Centralmagasinet samt deres samspil med Sct. Hans Have, men andre bygninger tåltænkt udadvendte funktioner kan indgå.

RÅDGIVERPROJEKTER OG MYNDIGHEDSDIALOG 2021: TEKNISK GRUNDLAG, KRAV OG FORSYNING

En række yderligere rådgiverprojekter er sat i gang. Disse projekter handler bl.a. om skitsering af nye vej- og parkeringssløsninger i området som del af byggemodning til de første frasalg, landinspektørømålinger af landskab og bygninger, foreløbige forureningsundersøgelser, forundersøgelser til trafikprojekter mv.

Dertil pågår et arbejde ift. forsyning (kloak, fjernvarme mv.). Her er opgaven at udrede tilstand og omfang af det eksisterende ledningsnet ift. det fremtidigt øgede kapacitetsbehov. Dertil at anslå renoverings- og udbygningsomfang samt fordeling af udgifter med Fors A/S. Der er en vis usikkerhed forbundet med denne del af opgaven, da fordelingen af udgifter mellem grundejer og forsyningsselskab i foråret 2021 er under behandling af Højesteret (se følgende afsnit).

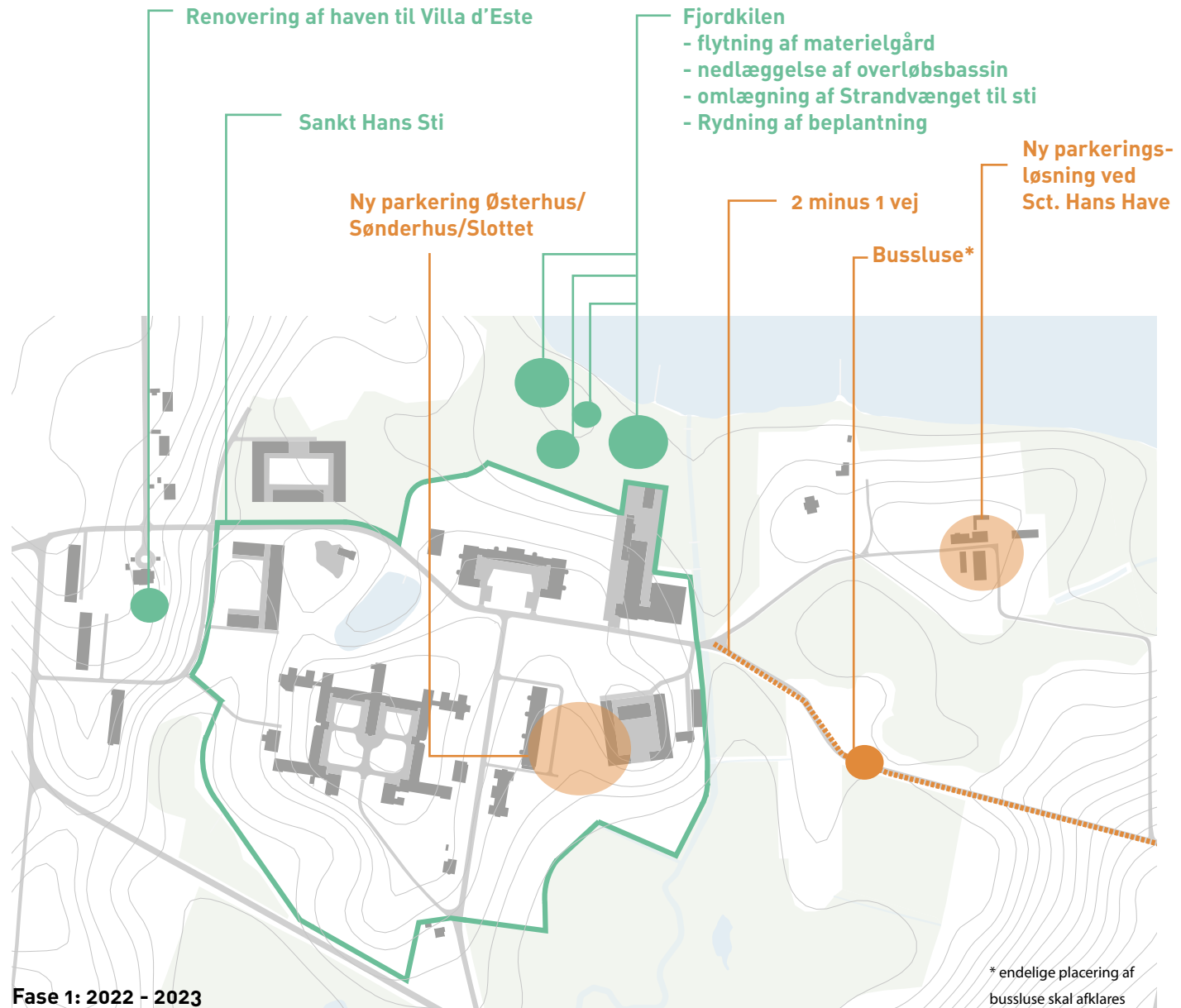
Desuden er der startet en dialog med relevante myndigheder, herunder Slots- og Kulturstyrelsen, Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen mv. med henblik på at opnå en så smidig myndighedsbehandling som muligt på relevante projekter de kommende år.

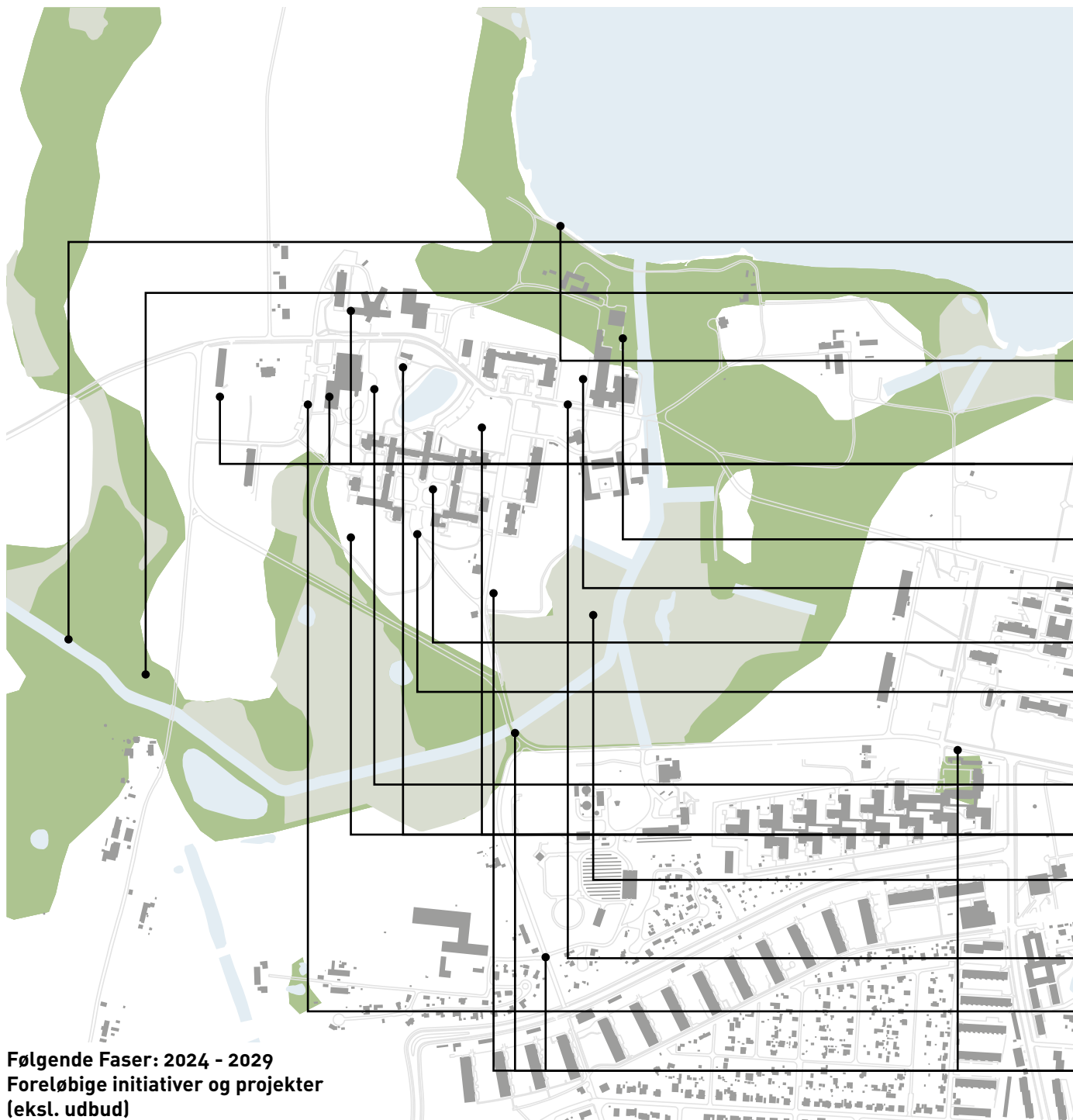
DE KOMMENDE ÅRS UDVIKLING

På kortet overfor ses de planlagte projekter for første fase, og på kortet på næste side ses et udpluk af de mange projekter, initiativer og aktiviteter, der realiseres på Sankt Hans de kommende år.

Projekterne er på de følgende sider samlet i fire temaer med udgangspunkt i realisering af helhedsplanens udviklingsprincipper:

- Realiseringsstrategi og byggemodning
- Grøn byggemodning
- Bæredygtig mobilitet
- Dialog og liv i området





Naturgenopretning af Gedevedsrenden

Udvidelse af det eksisterende stinet med en ny stiforbindelse gennem ådalen

Strandengslandskab ved Roskilde Fjord skal genoprettes langs kysten ved Sankt Hans Vest.

Byggemodning Enghus, Parkhus og øvrige byggefeltet

Aktivitetsplads, Centralmagasinet

P-plads Centralmagasinet

Kulturarvshave, Kurhus

P-forbedringer Kurhusvænge

Nye stier i parklandskabet

Nedslagpunkter - ophold

Nedslagpunkter - natur

Buspladser - forbedring

Ombygning af Bistrupvænge

Bedre cykel- og trafikforhold mellem Sankt Hans og Roskilde

Følgende Faser: 2024 - 2029
Foreløbige initiativer og projekter
(eksl. udbud)

Bevarings- og realiseringsstrategi

Hovedgrebet med koordinering af udbud og byggemodning i delområder er valgt for at sikre mest mulig gearing af kommunale investeringer til gavn for flest mulige mennesker.

Frasalg sker fra øst mod vest med udgangspunkt i eksisterende byggeri og i senere faser nybyggeri, og med de anvendelser, der er udpeget i helhedsplanen. Der følger en lang række investeringer i vejnettet og parken for at sikre den indre sammenhæng og afledt trafik. Dertil kommer forsyningen i samarbejde med Fors. Bevaring er allerede grundigt beskrevet i helhedsplanen og vil blive yderligere detaljeret i lokalplanerne for at sikre bygningsanlægget arkitektur og atmosfære. Det er yderligere målet, at transformationen af Sankt Hans skal være med til at opfylde boligpolitikens mål om 25 % almene boliger og plads til fællesskaber.



UDBUD OG SALG - frasalg af første byggerier

De første udbud i takten fra øst mod vest med udgangspunkt i de eksisterende bygninger er Østerhus/Sønderhus, Vesterhus, bygning 24 og Slottet. Dermed skabes en sammenhæng i den østlige del af området, hvilket også vil 'geare' byggemodningsomkostningerne, så investeringerne er til gavn for flest mulige mennesker i samme område. Derudover er forsyningsnettet i denne del af området bedre forberedt til nye beboere.

Det foreslås, at Østerhus/Sønderhus i 2022 udvikles til almene boliger for at nå målet om 25 % alment i området (flere bygninger skal senere tilføjes). Vesterhus og bygning 24 foreslås udbudt til salg i 2022. Bygning 24 er placeret i det nordøstlige hjørne af Kurhus-komplekset, men er ikke fredet, da det er en senere tilføjelse. Et gangareal mellem Kurhus og bygningen kan relativt nemt blændes af. Slottet foreslås udbudt til salg i 2023 med mulighed for bofællesskab. Fællesskaber er et nøgleord i visionen for Sankt Hans, og vil også være med til at forløse boligpolitikken i området. Da alle bygningerne har høj eller særdeles høj bevaringsværdi, er beskyttelse af bevaringsværdierne en topprioritet i rammelokalplanen, som gør dette område byggeretsgivende.

BYGGEMODNING - koordinering med udbud

Der følger som nævnt en række investeringer til især vejnettet og parken, for at kunne omdanne Sankt Hans til et levende byområde. Dette udfoldes i de følgende afsnit. Byggemodningsindsatser er koordineret med udbudstakten og udføres fortrinsvis i områder, der klargøres til salg og finansieres overvejende med midler fra de foregående salg. De største investeringer ligger i forbindelse med byggemodning til nybyggerier i den vestlige del af området. Derfor foreslås det, at frasalg til nybyggeri sker i senere faser fra 2024 og frem.

Denne model har yderligere den fordel, at byggepladsaktivitet koncentrerer i særlige delområder, så de nyindflyttede beboere ikke oplever væsentlige støj- og lugtgener samt gener fra byggepladsstrafik.

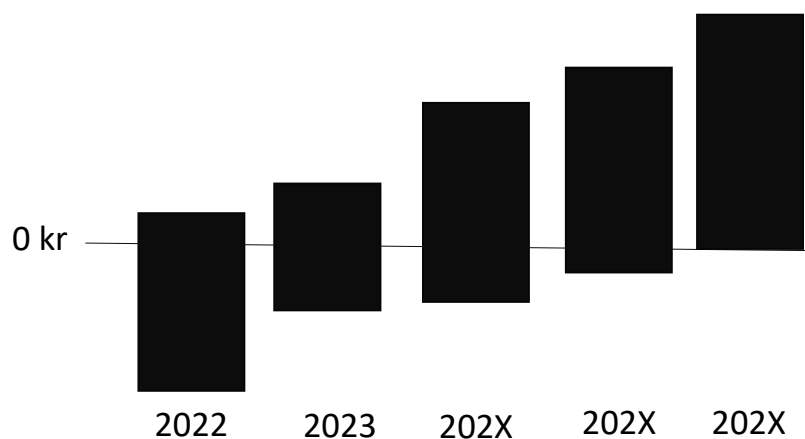


Illustration af det økonomiske styringsprincip, hvor byggemodningsinvesteringer vil fylde meget de første år, men senere opvejes af yderligere salg.

SPILDEVANDSFORSYNING

Ift. forsyning pågår et arbejde med at udrede tilstand og omfang af renovering samt fordeling af udgifter med Fors A/S. Udgangspunktet er, at Fors A/S som forsyningselskab afholder udgifterne. En verserende sag ved Højesteret, den såkaldte "grøntorvssag" fra København, kan have konsekvenser for Roskilde Kommunes andel i udgifterne. Hvis dommen mod forventning lægger udgifter på grundejer, vil Roskilde Kommune stå i forskud og det vil give behov for omdisponeringer ift. udbud og byggemodning.

Hvis kommunens andel i udgifterne stiger som følge af udfaldet af Højesteretsdommen (forventes sommer 2021), er det muligt at justere udbygningstakt og tidsmæssig placering af byggemodningsudgifter.

Indsatser 2022-2023 og følgende faser

ORGANISERING AF BYDELSFORENING

Grundejerforeningsvedtægter udarbejdes i 2021 som del af rammelokalplanen. Grundejerforeningen får karakter af en bydelsforening med inspiration fra bl.a. Musicon, hvor vedtægtsgrundlaget tager stilling til fordeling af driftsforpligtelser mellem fremtidige grundejere og Roskilde Kommune. Det foreslås, at Roskilde Kommune bevarer ejerskabet til parkområdet, med driftstilskud fra grundejerforeningen. Derudover skal der udarbejdes en driftmodel for parkeringsløsninger og fordeling af forpligtelser mellem boliger og erhverv, herunder driftsmodeller for Kurhus og Centralmagasin.

I 2022 og frem følger et arbejde med at organisere og idriftsætte grundejerforeningen som en bydelsforening i takt med, at nye grundejere indtræder som følge af de første udbud.

BYGGERETSGIVENDE LOKALPLANER

Rammelokalplanen vedtages i 2022. Herefter igangsættes lokalplanlægning for følgende udbud. Det handler først og fremmest om yderligere eksisterende bygninger som Krathus, Sønder Allé 5 mv. Også her vil fremgå specifikke krav til bevaring af den oprindelige arkitektur, friarealer i form af nærhaver mv. Materiale fra ERIK Arkitekters bygningsgennemgang, de igangværende skitseprojekt for nye byggefeltet og en lang række andre baggrundsrapporter vil ligge til grund for dette arbejde.

FØLGENDE FASER- 2024-2025 og frem

I 2024 forventes flere eksisterende bygninger som Krathus, Sønder Allé 5 mv. udbudt. Fra 2025 følger nybyggerierne i den vestlige del af området, herunder Enghus, Parkhus, Markhusene og Parcelgårdsvej 4-6 og resterende eksisterende bygninger. Byggefelterne udbydes enkeltvis og for især Parkhus og Enghus vil der være krav om parkering i konstruktion. Rækkefølgen er endnu ikke afklaret og kommer an på fremdriften i byggemodningen, herunder især anlæggelse (og fordeling af udgifter) af nyt forsyningsnet og udvidelse af Bistrupvænge. Lokalplanerne følgerne denne takt.

Kommunens lånefinansierede grundkøb tilbagebetales i takt med, at flere indtægter kommer ind i de følgende faser.



Visualisering af nærhaver ved boliger. Forholdet mellem private og offentlige arealer fastlægges i lokalplaner, grundejerforeningsvedtægter mv.
© Sofie Salquist og Frej Skoog

Grøn byggemodning i natur- og parklandskabet

Sankt Hans Vest består helt grundlæggende af bygninger, der med deres placering fremhæver landskabets kuperede terræn i en samlet helhed med trægrupper, træækker/alléer og græsflader. Parklandskab støder helt op til soklen, og de store gamle træer kobler de ellers voldsomme bygningsanlæg sammen i en menneskelig skala. Det er derfor af stor betydning, at udvikle og fremtidssikre parken som kulturhistorisk landskab, der bidrager til den samlede værdi af området. For at sikre en nænsom tilgang, der vægter helhedsudtrykket og sikrer offentlig adgang for alle beboere og brugere, vil parklandskabet som udgangspunkt vedblive under kommunalt ejerskab, mens nye grundejerforeninger bidrager til en fælles vedligeholdelse. Derudover kan der blive tale om særskilte brugsaftaler på dele af arealerne.



SANKT HANS STI - indramning af parklandskabet

Som et nyt landskabselement i parken etableres en ny sti i overgangen mellem parklandskabet og de omkringliggende naturområder. Stien vil være med til at genskabe og understrege en klar skelnen mellem park og omkringliggende våd- og strandengsområder. Stien vil fremstå som et landskabselement, der skiller sig ud fra de andre grusstier i parken.

Den nye Sankt Hans Sti vil kunne tilbyde en smuk vandring i den historiske grænselinie mellem hospitalsparken og naturen. De landskabelige variationer og kontraster kommer i øjenhøjde og helt tæt på kroppen.

Hvor det er muligt, anlægges stien med ny belægning og tilhørende opholdsmuligheder som et af de første projekter i realiseringen af helhedsplanen. Projektet igangsættes i 2022.

FJORDKILEN - ny forbindelse til fjorden

At genskabe forbindelsen til fjorden er en hovedopgave i arbejdet med at forvandle Sankt Hans til hele Roskildes rekreative baghave. Det er derfor prioriteret at understøtte udvikling af lysåben natur mod fjorden. Fjordkilen ligger nord for Fjordhus og Centralmagasinet og strækker sig mod vest langs kysten. I Fjordkilen er der i dag både tætte beplantninger og tekniske anlæg, som er uhensigtsmæssigt placeret, og spærrer for den visuelle forbindelse mellem parken og fjorden.

Projektet indbefatter flytning af materielgård, nedlæggelse af overløbsbassin, omlægning af Strandvænget til sti, rydning af beplantning, etablering af stier og nedslagspunkter mv. Projektet igangsættes i 2022, men vil strække sig over en længere årrække.

Projektet er første skridt i at iscenesætte Centralmagasinet, som er tiltænkt som et vigtigt kulturelt knudepunkt, og kobling til fjordlandskabet i området. Etablering af pladsdannelse mv. følger i kommende faser.



UDBYGNING AF STINETTET

Et samlet stinet i grus skal etableres over de næste par år ved at udbygge det eksisterende stinet, så der skabes god tilgængelighed og adgang mellem parklandskabet, kirkegården, Sct. Hans Have og de omkringliggende naturområder. Der er allerede i dag en række vigtige stier, der kobler Sankt Hans Vest med det omkringliggende landskab og Roskilde By. Fjordstien løber langs kysten og leder hurtigt Roskildes borgere ud til Boserup Skov, som er et populært udflugtsmål. Turen i sig selv byder på mange natur- og kulturoplevelser, herunder turen langs Sankt Hans Vest. Derover er der bla. koblinger til stierne Skjoldungestierne, Sortesti og Munkestien.

MØDESTEDER I PARKEN

Der skal yderligere indtænkes mødesteder og landskabelige anlæg i tilknytning til stierne, som indbyder til en pause, et møde eller en leg. Det kan fx være siddeplinte, som placeres særligt steder i parken, hvor stierne krydser hinanden. Plintene vil skabe gode opholdsmuligheder og vil også fungere som markører og orienteringspunkter i landskabet. Der kan fx etableres en siddeplint ved det gamle egetræ ud mod fjorden. En træbro til fx. kajakker kan etableres ud i fjorden. Der kan etableres sports- og legepladser foran Fjordhus. Der kan etableres en pavillon eller andet i Kæpskoven. Der kan etableres en rundgang af træ omkring hængepilen i sumpen mod nordvest. Og der kan være adgang til haveskulpturen ved Villa d'Este, som også kan gøres klar til institution ved etablering af legeplads.

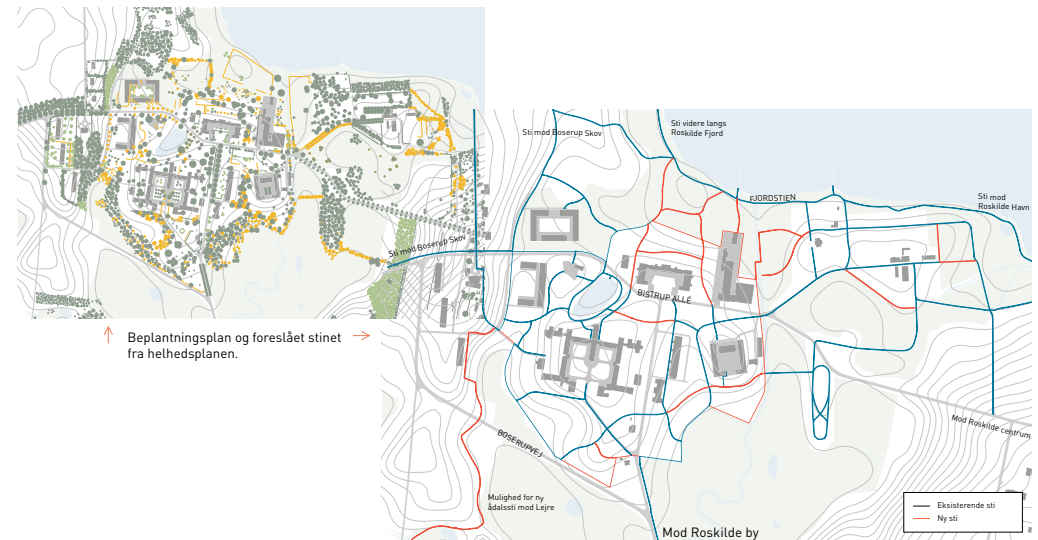
Der vil blive udviklet et program for inddragelse af kunstnere og større eller mindre konkurrencer om udformning af de forskellige projekter.

BESKYTTelsesINTERESSER

Der vil i forbindelse med anlægsarbejder skulle igangsættes grundige forureningsundersøgelser, hvilke kan påvirke de enkelte projekters omkostninger og indhold. Ligeledes er der store arkæologiske interesser i området. Store dele af området er underlagt forskellige fredninger og beskyttelseslinier.

NATURPLEJE OG NATURGENOPRETNING

Rundt om hele Sankt Hans Vest ligger lavbundsarealer, som sammen med den græsklædte skråning mod Sankt Hans Øst udgør de naturområder, som ligeledes overgår til kommunal drift. Området er fredet med en landskabsfredning, som understøtter en ekstensiv naturdrift af en stor del af arealerne. Der vil være fokus på at igangsætte de tiltag, der kræves for at målrette naturpleje af lavbunds og græsarealer, ved høslet og/eller græsning. Herunder renovere kreaturhegn. Rydninger af enkelte beplantninger igangsættes for at skabe større visuel kontakt med fjorden. Det undersøges, om der kan skabes bedre betingelser for de karakteristiske vådområder ved fx gravning af vandhuller eller omlægning af grøfter. Gedevaldsrenden leder vandet fra Langvad Å igennem området, og det undersøges også, om denne ligeledes også kan få en anden fremtoning på sigt.



FØLGENDE FASER - 2024-2025 og frem

Som opfølgning på fjordkilen igangsættes etablering af aktivitetspladsen ved Centralmagasinet i 2024. Efterhånden som den eksisterende bygningsmasse omdannes, og nyt byggeri gennemføres, vil der løbende ske ændringer i parklandskabet, hvor der skal anlægges ny parkering, stier, nærhaver, og nedslagspunkter til rekreative formål.

Der er allerede i dag en række vigtige stier, der kobler Sankt Hans Vest med det omkringliggende landskab og Roskilde By. De eksisterende stier bærer præg af stort slid. Mange brugertyper færdes på stierne, både gående, cykelister herunder mountainbikes og ridende. Det vil derfor være et særligt fokus at forbedre underlaget på de steder, hvor der er stor slid, og evt. arbejde med en adskillelse af brugerne.



Visualiseringen viser den gamle eg ved strandengen med græssende får, en siddeplint i stikrydset og en kajak- og badebro i baggrunden.

Bæredygtig mobilitet

Sankt Hans skal være en bæredygtig bydel, hvor borgere, brugere og besøgende har det bedste mulige grundlag for at udvikle bæredygtige transportvaner. Det er vigtigt, at den øgede trafik i området ikke sker på bekostning af parklandskabet og kulturmiljøerne - og at de omkringliggende områder ikke belastes unødigt. Det er målet, at den interne trafik i området primært sker på cykel eller til fods. For den eksterne trafik er det målet, at kortere ture (fx til bymidten) sker på cykel eller med kollektiv trafik, og at bilen i videst muligt omfang kun vælges til længere ture ud af byen. Der arbejdes på en samlet p-løsning for hele Sankt Hans, så pladser og driftsudgifter deles af hele området. Der skal reserveres p-pladser til delebiler og opstilles ladepunkter med hurtigladere centralt i området. Desuden skal der etableres højklasset cykel-parkering med plads til både ladcykler og opladning af elcykler.



↑ Eksisterende og fremtidige parkeringspladser jf. helhedsplanen. Princippet for placering af parkering er, at de skal anlægges i mindre enklaver på de mindst sårbare steder i området.

NYE PARKERINGSLØSNINGER

- Østerhus/Sønderhus og Sct. Hans Have

Ved de kommende boliger i Østerhus og Sønderhus arbejdes på en løsning, hvor parkering placeres, så det forstyrrer parkmotivet mindst muligt, under hensyntagen til de begrænsninger området giver ift. vejadgang og trafikafvikling samt landskab og beskyttelseslinjer. Der vil ske mindre tilpasninger ift. de skitserede løsninger i helhedsplanen.

Ved Sct. Hans Have er der allerede i dag parkeringsudfordringer. Der arbejdes på en løsning, hvor området omkring Sct. Hans Have fortsat fredeliggøres og derfor vil evt. ny parkering blive placeret, så besøgende der kommer i bil, skal gå fra de omkringliggende parkeringspladser. Den endelige placering er endnu ikke afklaret. Det er desuden målet, at mange besøgende vil benytte kollektiv trafik og cykel, når de besøger Sct. Hans Have, idet både cykelforbindelser og den kollektive trafik opgraderes.

BUSSLUSE OG 2-1 VEJ

Som et hovedgreb etableres en bussluse på den østlige del af Bistrup Allé, så vejen lukkes for gennemkørende biltrafik og dermed kun kan benyttes af cyklister og busser, hvilket samtidigt understøtter det nuværende gennemkørselsforbud på Sankt Hans Gade. Med busslusen på Bistrup Allé vil biltrafikken til/fra bydelen blive ledt ad Boserupvej via Møllehusvej, Låddenhøj og Bjergmarken.



↑ Den østlige del af Bistrup Allé i dag, hvor der etableres bussluse og 2-1 vej

OPGRADERING AF CYKELSTIER OG BUSBETJENING

Der etableres cykelstier på Boserupvej mellem Lindegårdsparken og Møllehusvej (del af sikker skolevej) samt ændret vigepligt i krydset Boserupvej/Møllehusvej (hvilket understøtter gennemkørselsforbuddet gennem Sankt Hans Gade). Dette sikrer gode cykelforbindelser til bymidten.

Cykelforbindelserne til den sydlige del af byen opgraderes ligeledes. Det kollektive trafiktilbud er linje 207, der løber direkte gennem området (og som fra december 2022 overgår til elbus). Linjen kan yderligere forbedres gennem øget betjening, og stoppestederne kan opgraderes med attraktive ventefaciliteter og trafikinformation. Behovet for opgradering af busbetjeningen følges tæt med løbende vurderinger af den rigtige timing for udvidelse af betjeningen i takt med udbygningen af bydelen.

Samtidig skal der etableres de bedst mulige forhold for brug af delebiler og samkørsel, så disse fungerer som attraktive alternativer til den private bil

Indsatser i 2022- 2023 og følgende faser



↑ Krydset Bjergmarken/Låddenhøj, hvor der etableres signalregulering og svingbaner for at sikre en bedre trafikafvikling gennem krydset

KRYDSOMBYGNING

For at undgå mertrafik på de mindre veje ledes trafikken mod motorvejsnettet sydpå via Bjergmarken, Låddenhøj, Holbækvej og Hyrdehøj Vestvej. Krydset Bjergmarken/Låddenhøj ombygges med bl.a. svingbaner og evt. signalregulering, for at sikre en bedre trafikafvikling gennem krydset.

FØLGENDE FASER - 2024-2025 og frem

Der sikres gode forhold for cyklister og gående på både Bistrup Allé og Søndre Allé, som de primære forbindelser internt i området. Vejene renoveres og på begge strækninger etableres der hastighedsdæmpende foranstaltninger samt gode og sikre forhold for de bløde trafikanter. Der til cykelsti på sydligste del af Søndre Allé og Boserupvej mellem Søndre Allé og Bjergmarken, samt cykelstier på resten af Bjergmarken.

I takt med at behovet opstår, vil der ske opgraderinger af busbetjening på linje 207 i de næste faser. Derudover yderligere opgraderinger af busstoppesteder med attraktive ventefaciliteter og trafikinformation.

I den vestlige del af område, hvor det meste nybyggeri skal ske, vil presset på vejsystemet ved fuld udbygning blive meget større end i dag. Derfor foreslås det, at opgradere Bistrupvænge til primær ankomstvej til området forud for disse udbud. Dette vil sikre, at tung trafik til byggepladserne ikke belaster resten af Sankt Hans, og lede fremtidig trafik for beboere til nybbegerierne og besøgende til Kurhus mod parkeringskældre under især Parkhus og Enghus. Der vil i de næste faser også blive arbejde med parkering ift. byggemodning. For nybyggerier gælder, at ny parkering som udgangspunkt etableres i konstruktion i det omfang det er hensigtsmæssigt. Overfladeparkering for både nybyggeri og eksisterende byggeri placeres, hvor det påvirker parken mindst muligt, jf. placering af parkering i helhedsplanen. Der vil blive justeret løbende i følge med udbud.

Der skal desuden etableres højklasset cykelparkering med plads til både ladcykler og opladning af elcykler.



Dialog og nyt liv i området

For at skabe et attraktivt og levende bykvarter i Sankt Hans Vest er engagement blandt Roskildes borgere vigtigt, ligesom etablering af udadvendte, fællesskabende funktioner og erhverv, er afgørende. Det kræver dialog med både borgere og potentielle fremtidige aktører at finde frem til de rette funktioner og aktører, der er med til at realisere visionen. Samtidig vil sådanne aktiviteter øge salgsværdien af de store bygninger. I forvaltningen er der derfor udpeget en 'bylivs koordinator', der har til opgave at skabe rammerne for fællesskaber og erhverv. Dertil er opgaven at være proaktiv for at finde de rette aktører, der kan skabe de rette aktiviteter både i og udenfor bygningerne på Sankt Hans. Indsatsen vil også styrke Roskildes brand og kan være med til at tiltrække endnu flere borgere og erhvervsdrivende. En tidlig og vedholdende investering i inddragelse og bylivet på Sankt Hans er dermed til gavn for hele kommunen på lang sigt.



PROJEKTORIENTERET INDDRAGELSE

I Roskilde er der tradition for at skabe byen sammen med borgerne. Det skal selvfølgelig også ske på Sankt Hans. Det er erfaringen, at det dybe engagement oftest sker på enkelttemaer og specifikke projekter. Som en del af at finde det rette mix af private og offentlige aktører, der fører visionen, skaber stolthed blandt borgerne og øger salgsværdien af bygningerne, prioriteres inddragelse af både borgere og aktører derfor i de indsatser, der sættes igang i dette spor.

Gennem fx følgegrupper med udpegede foreninger og interessenter på visse projekter og bredere borgerrettede initiativer på andre, griber borgernes store viden, energi og veneration for området. Bylivs koordinatoren har en opgave i at sikre den rette dialog til de specifikke projekter. Dette initiativ kan kaldes projektorienteret inddragelse, og supplerer den formelle inddragelse i forbindelse med lokalplanlægningen. Allerede i 2021 vil der ske projektorienteret inddragelse især i feasibility study.

HISTORIEFORTÆLLING OG FORMIDLINGSPUNKTER - af og på stedet

Sankt Hans gemmer på et væld af historier fra 200 år som psykiatrisk hospital. Både i behandlingsformer gennem tiden, Sankt Hans som selvforsynende by. Og i natur- og kulturhistorien som del af Nationalpark Skjoldungernes Land og Destination Fjordlandet. Disse mange lag i historien skal formidles både i bygningerne og parken. Fx med en portal for Skjoldungernes Land, formidling af 'naturen som helende kraft' historisk og fx i naturhaverne ved Sct. Hans Have. Dertil kan kunstterapi-initiativet Maskine-Maskine og det eksisterende Museum Sankt Hans samt nye samarbejder med Roskilde Museum indgå. Relevante aktører og foreninger skal inddrages i udarbejdelsen af projektet.

Formidlingspunkterne kan også indgå som del af wayfinding/vejvisning i området for både beboere og besøgende. Formidlingspunkterne er en vigtig del af branding af Sankt Hans.

Der vil blive nedsat en følgegruppe med relevante aktører som del af projektet.



↑
Gartnerhuset ved Sct. Hans Have og Maskine-Maskine er oplagte aktører/steder i forbindelse med formidlingspunkterne. →
© scthanshave.dk og Roskilde Kommune

KURHUS OG CENTRALMAGASIN

I helhedsplanen er nogle indledende koncepter og ideer til udadvendte funktioner i især Kurhus og Centralmagasin beskrevet. For at kunne indgå en seriøs markedsdialog og lave aftaler med de rette aktører, skal markedspotentialet analyseres og testes samt koncepter og forretningsmodeller testes og etableres.

Et feasibility study skal komme med anbefalinger til hvilke typer af funktioner, der skal prioriteres, hvor de skal placeres og hvordan de skal organiseres og finansieres. Med andre ord skal opgaven markedsafprøve koncepter og omsætte dem til operationelle realiseringsstrategier for de enkelte bygninger og aktører. Hertil skal de juridiske rammer for udlejning i kommunale bygninger afklares.

Samtidig er opgaven en anledning til at komme i dialog med potentielle aktører/operatører, og forventningen er, at der nedsættes et advisory board af eksperter, der styrker projektet og skabe opmærksomhed om Sankt Hans i hele landet. Desuden inddrages relevante aktører og interessenter i området. Disse tiltag sikrer netværk for bylivsadministrator og er en del af et større inddragelsesinitiativ.

Resultaterne af opgaven vil give input til de midlertidige aktiviteter, der samtidig sættes i gang på Sankt Hans (se næste side).

Feasibility study angår primært Kurhus og Centralmagasinet, men andre bygninger tiltænkt udadvendte funktioner kan indgå.

BYLIVSTRATEGI

En forudsætning for Sankt Hans som et levende bykvarter, er en tidlig og vedholdende investering i bylivet i form af både dialog, rådgivere og midlertidige tiltag. For at holde snor i dette mangeartede spor, udarbejdes en overordnet bylivsstrategi, der udstikker rammernne for en bygningsstrategi, en aktivitetsstrategi og formidlingsstrategi.

Det skitserede feasibility study og indsatsen for hisitoriefortælling og formidlingspunkter er de første skridt i denne strategi. Det er også i høj grad i indsatser under bylivsstrategien, at inddragelse af borgere og aktører vil ske. Det er vigtigt, at denne del også bliver prioriteret økonomisk for at blive en succes.

MIDLERTIDIGE EVENTS OG FUNKTIONER

En væsentlig del af at kickstarte et succesfuldt byliv på Sankt Hans er midlertidige eksperimenter både i og udenfor bygningerne. Derfor igangsættes en særlig indsats for at videreudvikle og udvælge events og midlertidige funktioner. På visse udearealer kan midlertidige events og funktioner allerede sættes igang i sommeren 2021. Til sommer 2022 nedsættes en aktivitetsindsats, fx i form af en pulje, der bliver startskuddet til de midlertidige aktiviteter på Sankt Hans. Relevante aktører inddrages.

Disse eksperimenter kan også være med til at afklare hvilke funktioner og aktører, der skal forsætte permanent på Sankt Hans.

FØLGENDE FASER- 2024-2025 og frem

Med udgangspunkt i feasibility study vil der de kommende år blive udarbejdet mere konkrete rammer for funktioner i Kurhus og Centralmagasin. Det handler om helt konkrete forretningsmodeller, organiseringer ift. bygningerne og bydelsforeningen - dertil kontrakter.

En lang række midlertidige arrangementer og funktioner vil også løbe af stablen. Herunder formentlig flere projekter, der kræver yderligere rådgivning til konceptudvikling eller konstruktion af fysiske elementer.



Visualisering af aktivitetspladsen. Projektet forventes igangsat i fase 2.
© Sofie Salquist og Frej Skoog



BUDGETFORSLAG

I skemaet på næste side ses et forslag til økonomien for handleplanens indsatser.

Budgettet er opbygget omkring de indsatser og projekter, som allerede nu er kendte og i 2022 - 2023. Herudover er anslåede udgifter til kommende projekter i 2024-2029 også angivet.

Projekter, der realiseres i 2021 fremgår ikke af budgetfor-slaget, men er beskrevet under igangværende aktiviteter.

Afbetaling af lånefinansiering

Det forudsættes, at frasalg af byggerier dækker Roskilde Kommunes lånefinansiering for køb af området, og vil muliggøre tilbagebetaling af lånefinansiering samt udgifter til byggemodning.

Økonomisk grundprincip

Det økonomiske grundprincip er, at byggemodning følger en hensigtsmæssig udbygnings- tankt med frasalg af byggefeltet i afgrænsede områder. Der forventes en positiv nettobalance mellem investeringer og indtægter, når hele området er fuldt byggemodnet og alle byggefeltet solgt fra. Alle vurderinger viser, at dette økonomiske styringsprincip er realistisk. Der er allerede nu stor marked-sinteresse for området.

Der vil selvsagt foreligge en form for kommunal "mellemfinansiering" ift. de byggemodningsinvesteringer, der sker i 2022 og 2023 indtil de første salg er gennemført. Målet er, at investeringerne, der skaber et levende

bykvarter på Sankt Hans - og opgraderer trafikforhold i de omkringliggende områder - kun midlertidigt belaster kommunens økonomi i takt med, at indtægter fra salg kommer ind.

Anlægsudgifterne til byggemodning med henblik på realisering af salg medregnes ikke i kommunens strategiske anlægsramme på årligt 175 mio. kr.

Samarbejde mellem kommunen og øvrige aktører

I arbejdet med realisering af helhedsplanen vil Roskilde Kommune styrke den tætte dialog med aktører og investorer i og omkring Sankt Hans om realisering af de forskellige projekter. Ligeledes vil kommunen så vidt muligt understøtte lokalt funderede projekter, der er i overensstemmelse med udviklingsprogrammet.

Karakteren af budgetoversigten

Budgetoversigten er lavet på baggrund af skøn over udgifterne til de forskellige indsatser, der er beskrevet her i handleplanen. Projektet er i en indledende fase. Detaljeringsgraden er derfor på samme overordnede niveau som beskrivelserne, og det må derfor forventes, at beløbene kan afvige, når de nærmere detaljer i projekterne bliver fastlagt.

De forventede salgspriser er udregnet med udgangspunkt i mæglervurderinger fra købsprocessen samt den generelle markedsudvikling. Der er antaget lavere salgspriser for alment byggeri. Der tages forbehold for markedsudviklingen frem mod salg i 2022 og i de senere faser.

ØKONOMIOVERSIGT

Overslag over indtægter og udgifter på Sankt Hans 2022-2029. Alle beløb er i 1000 kr.

Byggemodningsinvesteringer overslag	Fase 1		Fase 2	Fase 3	Fase 4
	2022	2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029
Grønt anlæg og drift (eksl. afledt drift)	-11.000	-10.000			
Trafik og parkering, anlæg og drift	-11.000	-6.000			
Bygningsdrift og anlæg	-4.000	-4.000			
Forsyning*	-5.000	-5.000			
Midlertidigt/byliv	-1.000	-1.000			
Projektledelse/rådgivning	-4.000	-4.000			
I alt **	-36.000	-30.000			
Overslag indtægter v/ salg	2022	2023	2024-2025 ***	2026-2027	2028-2029
Ålsterhus/Sønderhus (almemt)			2x nybyggeri + mindre eks. bygninger	2x nybyggeri + små erhvervsbyggeri	Nøtnehus, Kurhus & Centralmag.
Vesterhus					
Kurhus, bygning 24 (bolig)					
Slottet					
I alt	33.000	30.000			
Balance pr fase - OVERSLAG	-3.000	0			

*Der er fortsat stor usikkerhed forbundet med udgifter ift. forsyning. Hvis Højesteret stadfæster Landsrettens dom i "Grøntorvssagen", skal FORS afholde udgifter til forsyning. I modsat fald skal udbuds- og byggemodningstakten revideres i efteråret 2021.

**Overføres til budgetforslag næste side.

*** Nærværende forslag til udbudstakt for fase 2-4 er foreløbige og vil ændre sig i takt med realiseringen.

Budgetforslag - oversigt over afledt drift		2022	2023	2024	2025	2026-2029
5.1.1	Byggemodning	36.000	30.000			
5.1.1	Afledt drift	500	700	700	700	2.800
I alt 5.1.1		36.500	30.700	700	700	2.800



**ROSKILDE
KOMMUNE**

By, Kultur og Miljø

**Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde**

BKM@roskilde.dk

