

Annoncering

# Bofællesskab i Slottet på Sankt Hans

Roskilde Kommune inviterer bofællesskabsgrupper til at byde ind på Slottet inden 30. november 2023. Læs mere i denne folder.

Version 2 | 26. september 2023



ROSKILDE  
KOMMUNE

# Annoncering

Drømmer I om at bo sammen med andre og få indflydelse fra første streg til sidste søm i jeres bolig? Så er muligheden for at købe og omdanne Slottet på Sankt Hans til andelsboligfællesskab måske noget for jer.

Roskilde Kommune ønsker at sælge ejendommen til en interesseret og kompetent gruppe af ildsjæle, der har lyst til at sætte sig for bordenden og føre drømmen om et bofællesskab i historiske rammer ud i livet.

Ejendommen sælges til fast markedspris til en andelsboligforening, der kan opføre ustøttede private andelsboliger. Det kræver en samlet ansøgning at deltage i lodtrækningen om at købe slottet.

Læs mere om området, bygninger proces og ansøgningsform i denne folder og meld jeres interesse allerede nu via [www.roskilde.dk/slottet](http://www.roskilde.dk/slottet). Den 30. november 2023 er der deadline for at deltage i lodtrækning. Ansøgninger sendes til [sankthans@roskilde.dk](mailto:sankthans@roskilde.dk).

# Plads til bofællesskab i Slottet på Sankt Hans

Roskilde Kommune har købt det tidligere psykiatriske hospital Sankt Hans Vest af Region Hovedstaden, og er nu gået i gang med at byudvikle området. Sankt Hans skal over de kommende år transformeres fra hospital til et levende og mangfoldigt boligområde som vi kalder Roskildes rekreative baghave. Denne byudvikling sker i etaper, og de første bygninger sælges efter planen i 2023.

Roskilde Kommune har en boligpolitisk målsætning om at skabe et varieret boligudbud på Sankt Hans. Området skal i fremtiden bestå af lejligheder, rækkehuse, bofællesskaber, private og almene boliger. Det skal sikre et levende og mangfoldigt boligområde.

## En unik mulighed: Bofællesskab på Slottet

Den gule firlængede ejendom, kaldet Slottet, er identificeret som et sted, der vil være gode rammer for et selvgroet bofællesskab. Roskilde Kommune har gode erfaringer med at sælge jord og bygninger til selvgroede bofællesskaber. Denne erfaring bygger vi videre på Sankt Hans. Placeringen i Slottet er helt unik, og der vil kunne skabes gode attraktive rammer til fællesskab.

Bygningerne har høj bevaringsværdig og har senest huset værksteder og kommunale jobfunktioner, og fremstår derfor meget rå indvendigt. Det vil således kræve et stort renoverings og ombygningsarbejde, at gøre bygningerne til velfungerende boliger. Dette arbejde skal de kommende beboere selv stå for.

Bygningerne er reguleret i lokalplan 725, der er i 8 ugers offentlig høring i efteråret 2023. Grundet bygningernes bevaringsværdier og da de står på en fredet borgbanke vil lokalplanen stramt regulere bebyggelsens ydre, herunder facader, vinduer, døre, udearealer mv. Læs mere herom på side 10.





### **Boligformen: Ustøttede private andelsboliger**

Byrådet har besluttet, at Slottet skal sælges som ustøttede private andelsboliger. Det vil sige, at bofællesskabet skal etableres som andelsboliger af en forening, hvor beboerne går sammen om at sikre finansiering og renovering. Slottet skal sælges til markedspris, som fastsættes af en ejendomsmægler.

Udkast til vilkårene for garantistillelsen vil blive offentliggjort sammen med Slottets forventede salgspris i slutningen af september, når begge dele har været politisk behandlet. Vilkaere vil have til formål at minimere risici for både kommunen som garantistiller samt andelsboligforeningen og dennes andelshavere.

### **Processen: Krævende fra start til slut**

De fleste af Roskilde Kommunes bofællesskaber er selvgroet. Det vil sige, at en gruppe borgere er gået sammen om at købe, planlægge, finansiere og opføre et byggeri, typisk etableret som et bofællesskab. Dette sikrer et stærkt ejerskab. Sådan forventer vi, at Slottet også vil blive til bofællesskab. Men det er en proces, der også stiller store krav til beboerne, da den kan være lang og

krævende - og tit med flere bump på vejen. Desuden vil ombygningen af Slottet kræve professionelle rådgivere og håndværkere. Det bliver gruppen af de kommende beboeres ansvar at indgå i de rette samarbejder og varetage projektet fra start til slut, herunder finansieringen.

Roskilde Kommune har tidligere udarbejdet et informationsmateriale til selvgroede bofællesskaber, der beskriver hvad processen i hovedtræk indebærer fra indledende ide til færdig bolig. Find link på side 7.

# Annoncering:

## Send os jeres gruppe- og projektbeskrivelse

Roskilde Kommune søger grupper, der er interesserede i at købe slottet og omdanne det til private ustøttede andelsboliger. For at blive en del af lodtrækningen skal man som gruppe udarbejde en gruppe- og projektbeskrivelse, der lever op til en række ansøgningskrav.

Kravene forsøger at balancere hensynet til at man som gruppe og individ ikke skal have høje startomkostninger uden at vide om ejendommen kan blive ens. Samtidig skal Roskilde Kommune som grundsælger sikre sig, at ejendommen sælges til en gruppe, der er i stand til at løfte opgaven inden for de oplyste rammer.

### Ansøgningskrav til gruppe- og projektbeskrivelse:

#### 1. Forberedelse af andelsboligforening

- tilsagn fra minimum 75 % medlemmer
- vedlagt udkast til vedtægter

##### Dokumentation:

- Udkast til vedtægter  
(foreningen skal kunne stiftes efter lodtrækning)

#### 2. Værdigrundlag med indblik i:

- Vision for bofællesskabets hverdag,
- Vision for, hvordan bofællesskabet vil bidrage til Sankt Hans som bydel

##### Dokumentation:

- 1-3 sider A4 med beskrivelse af værdigrundlag

#### 3. Indledende skitser med principper for:

- Indretning til bofællesskab med boliger og fællesarealer, herunder overslag på antal kvadratmeter til bolig og fællesareal
- Udearealernes indretning
- Principperne skal være i overensstemmelse med lokalplanens rammer.

##### Dokumentation:

- Skitse (A3) af indretning til bofællesskab med bolig og fællesarealer – boligplan(er) og evt. facadeskitser, ex skala 1:200 (foreløbig)
- Skitse (A3) af udearealers indretning og materialer – plan, ex skala 1:300 (foreløbig)

- Beskrivelse af, hvor mange m<sup>2</sup> der forventes udnyttet samt hvordan lokalplanens krav overholdes

#### 4. Realiseringsplan med:

- Overordnet budget og finansieringsplan, herunder beskrivelse af dialog med bank(er) om finansiering af grundkøb og byggeprojekt.
- Beskrivelse af organisering og samarbejde, herunder hvordan man påtænker at organisere sig internt i foreningen og hvordan man påtænker at samarbejde med rådgivere.

##### Dokumentation:

- 1 foreløbigt byggebudget og finansieringsplan
- 1 foreløbig tidsplan for renovering og omdannelse
- 2-3 siders beskrivelse af organisering og samarbejde

Den samlede gruppe- og projektbeskrivelse skal leve op til de anførte ansøgningskrav og indsendes inden fristen den 30. november 2023 til Sankthans@roskilde.dk. Gruppe- og projektbeskrivelser, der lever op til kravene, vil blive en del af puljen.

Såfremt der er flere konkurrerende grupper vil det blive afgjort ved lodtrækning, hvilken gruppe der kan købe ejendommen. Såfremt der ikke er nogen egnede grupper, forbeholder Roskilde Kommune sig retten til at sælge ejendommen på anden vis.

#### Det sker der fra lodtrækning frem imod endeligt salg

Den gruppe, der får mulighed for at købe ejendommen, har ca. 4. måneder fra tilsagnet om mulighed for at købe ejendommen til, at der skal indgås en bindende købsaftale mellem gruppen og Roskilde Kommune. Den periode skal give gruppen den fornødne tid til at indgå bankaftaler om finansiering af grundkøb og omdannelse af ejendommen. Parallelt med dette udarbejder Roskilde Kommune udkast til en bindende købsaftale.

Forventeligt vil salget af ejendommen gennemføres i april/maj 2024, og ved købsaftalens indgåelse betales købesummen og ejendommen overtages.

## Baggrundsviden

### Pris og vilkår

- Roskilde Kommune har indhentet en foreløbig mægler vurdering af slottets markedspris, som den skal sælges til. Prisen er vurderet til 42,5 - 50 mio. kroner. Den foreløbige mægler vurdering forudsætter, at hele ejendommen inkl. kælder og loft kan udnyttes til beboelse. Den foreløbige mægler vurdering tager ikke højde for eventuel jordforurening og geotekniske forhold, hvilket er ved at blive undersøgt til bunds. Begge forhold kan påvirke salgsprisen.  
*Salgsprisen ligger først endeligt fast på salgstidspunktet, da mægler vurderinger foreldes inden for 3-6 mdr. I forbindelse med salget vil mægler vurderingen blive opdateret, såfremt det ligger længere frem end gyldighedsperioden.*

### Tekniske undersøgelser

(offentliggøres når de forelægges)

- Roskilde Kommune får udført undersøgelser om jordforurening og geoteknik. Begge dele vil blive gjort offentlig tilgængeligt inden salgstidspunktet.

### Rammer for omdannelse af slottet

- Forslag til lokalplan 725 for Slottet: Forslaget sendes i politisk 1. behandling i september og herefter i offentlig høring fra den 29. september til den 24. november. Der vil være borgermøde d. 30. oktober. Der kan findes mere information om borgermøde og sendes hørings svar til lokalplanen på [www.roskilde.dk/indflydelse](http://www.roskilde.dk/indflydelse), når høringen er startet.
- Skitser for indretning af slottet til boliger og fællesareal: Som grundlag for lokalplanen har Roskilde Kommune fået udarbejdet et skitseprojekt, der skal illustrere hvordan slottet kan indrettes til bofællesskab. Skitseprojektet er ikke bindende, men stilles til rådighed for grupper til inspiration og viderebearbejdning. Find det her: <https://viskaber.roskilde.dk/da-DK/projects/slottet>.

### Baggrund om Sankt Hans

- Helhedsplan for Sankt Hans: Læs mere om vision og principper for Sankt Hans' udvikling her: <https://sankthans.roskilde.dk/media/am2cawtk/helhedsplan.pdf>
- Rammelokalplan for Sankt Hans: Læs mere om de overordnede rammer for Sankt Hans udvikling her: <https://sankthans.roskilde.dk/media/xjmbcju0/lokalplan-714.pdf>

### Viden om bofællesskab og boligpolitik

- Vejledning til selvgroede bofællesskaber: [https://www.roskilde.dk/media/hnfn1cmt/roskilde\\_kommune\\_-\\_vejledning\\_til\\_selvgroede\\_bofaellesskaber\\_-\\_1-\\_udgave\\_140219.pdf](https://www.roskilde.dk/media/hnfn1cmt/roskilde_kommune_-_vejledning_til_selvgroede_bofaellesskaber_-_1-_udgave_140219.pdf)
- Roskilde Kommunes boligpolitik 2018: <https://www.roskilde.dk/media/0hmpuf5h/roskilde-kommune-planstrategi-2018.pdf>
- Roskilde Kommunes planstrategi 2023-27: [https://www.roskilde.dk/media/ktha0h0p/ros-dr%C3%B8m-roskilde-kommunes-planstrategi-2023-27\\_til-offentlig-h%C3%B8ring\\_3maj-28juni.pdf](https://www.roskilde.dk/media/ktha0h0p/ros-dr%C3%B8m-roskilde-kommunes-planstrategi-2023-27_til-offentlig-h%C3%B8ring_3maj-28juni.pdf)

#### Hvor skal ansøgninger sendes til?

Senest 30. november 2023 skal projekt- og gruppebeskrivelser være sendt til [sankthans@roskilde.dk](mailto:sankthans@roskilde.dk)

#### Søger du andre interesserede?

På den digitale deltagelsesplatform kan du melde din interesse og søge andre interesserede eller grupper:

[www.viskaber.roskilde.dk](http://www.viskaber.roskilde.dk)

Se under 'Bofællesskab i Slottet'

#### Har du uddydende spørgsmål?

Ved spørgsmål kan du kontakte Roskilde Kommune via mail på [sankthans@roskilde.dk](mailto:sankthans@roskilde.dk)

Find også mere info på [www.roskilde.dk/slottet](http://www.roskilde.dk/slottet)

# Mobiliserings- og udbudsproces

Mobiliseringsprocessen frem til salget af Slottet fremgår i hovedtræk af nedenstående proceslinje og løber i 2023. Der kan ske mindre tilpasninger af den i takt med, at vi lærer vilkår, markedet og efterspørgslen bedre at kende.

Roskilde Kommune:  
Lokalplan, udkast til pris, forurening, geoteknik, udkast til vilkår for garantistillelse, politisk godkendelse



**Åbent hus - 13. april**  
- Mulighed for at besigtige ejendommen og få mere information om mulighederne for at etablere et andelsbofællesskab i Slottet på Sankt Hans

**Netværksmøde - 15. juni**  
- Mere information om mulighederne for at indrette slottet til bofællesskab, herunder indblik i skitseprojekt og lokalplan. Dertil indblik i proces, krav og forventet prisspænd på ejendommen.

**Annoncering**  
Annoncering af mulighed for at købe Slottet ved at kvalificere sig til lodtrækning. Hertil annonceres krav og proces. Der annonceres på [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk).

**Opgaver**

- Samle kritisk masse
- Formulere vedtægter
- Stifte forening

**Output**

- Juridisk enhed

**Opgaver**

- Granske materiale fra Roskilde Kommune
- Hyre egen rådgivning for at afdække risiko
- Udarbejde projektmateriale, der matcher Roskilde Kommunes krav til lodtrækning
  - Forberedelse af andelsforening
  - Værdigrundlag med vision
  - Skitse for indretning inde/ude
  - Realiseringsplan med budget, finansierungsplan og organisering

OBS! Forventeligt vil banken have større krav til detaljeringen af skitseprojektet end Roskilde Kommune som udgangspunkt stiller.

**Output**

- Værdigrundlag
- Skitseprojekt
- Byggebudget
- Organisering

**Opgaver**

- Møder, indhentning af tilbud og projektgennemgang med banker
- Vælge bank og sikre (foreløbigt) tilsagn om finansiering (både grundkøb, byggefinansiering og slutfinansiering)
- Tilpasse skitseprojekt, vedtægter og budget til krav fra bankerne, dog inden for lokalplanens rammer.

**Output**

- Tilsagn om finansiering fra bank

**Vurdering af projekter**  
Alle projekter, der ønsker at blive en del af lodtrækningen vurderes med afsæt i de fastsatte krav. Egnede projekter godtages til lodtrækning.

**Gennemførelse af lodtrækning**  
Lodtrækning gennemføres revisor og forening, der får køberetten med kommunal garantistillelse, får direkte besked.

■ Roskilde Kommune  
■ Grupper





**Opgaver**

- Møder og gennemgange med banker
- Evt. indhentning af entrepris tilbud for endelig kvalificering af byggebudget
- Frigivelse af grundkøbssum
- Frigivelse af byggekredit

**Output**

- Frigivelse af finansiering og klar til grundkøb.

**Ubetinget købsadtale**

Roskilde Kommune og andelsforening indgår ubetinget købsaftale.

**Betaling og overdragelse af ejendom**

Andelsforening skal betale for ejendommen ifm. købsaftalens indgåelse og herefter overdrages ejendommen.

# Baggrund: Planlægning på Sankt Hans

## En helhedsplan for fremtidens Sankt Hans

Byrådet har med vedtagelse af Helhedsplan 2020 for Sankt Hans fremsat en klar vision for udviklingen af Sankt Hans;

*“Fremtidens Sankt Hans er Roskildes helende rekreative baghave. En mangfoldig beboergruppe, erhverv og rekreative funktioner understøtter natur, selvforsyning og fællesskaber..”*

Visionen udmønter sig i fire udviklingsprincipper;

- 1) Genopret naturlandskabet,
- 2) Styrk parklandskabet,
- 3) Bevar og transformer bygningsanlægget, og
- 4) Skab nyt liv på Sankt Hans.

## Rammelokalplan for hele Sankt Hans

Helhedsplanens udviklingsprincipper har været udgangspunktet for rammelokalplan 714 for Sankt Hans, som blev politisk vedtaget i august 2022.

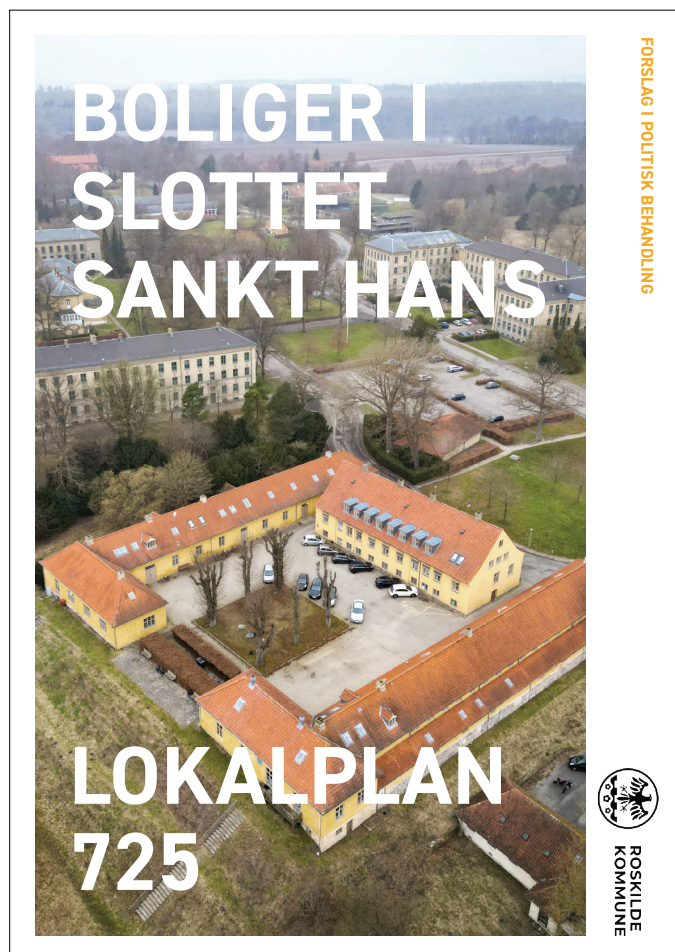
Rammelokalplanen fastlægger rammerne for, at Sankt Hans kan udvikles og omdannes fra hospital til et mangfoldigt og attraktivt byområde. Derudover sikrer lokalplanen at de eksisterende bygninger på Sankt Hans bevares og transformeres, at parklandskabet styrkes og genskabes og at naturlandskabet bevares og genoprettes. Med vedtagelsen af rammelokalplan 714 for Sankt Hans, blev der også vedtaget Strategi for mobilitet og parkering, som indeholder både en strategi for mobilitet og parkering.

## Lokalplan for slottet

I forbindelse med omdannelsen af Slottet til Bofællesskab, blev der i februar 2023 igangsat Lokalplan 725 for boliger i Slottet, Sankt Hans. Rammelokalplanen udpeger Slottet som bevaringsværdig bygning, og alle udvendige ændringer skal godkendes af Byrådet. Lokalplan 725 skal derfor sikre, at Slottets arkitektoniske værdier bevares ved omdannelse til boliger. Derudover skal lokalplanen sikre, at der fortsat er offentlig adgang til det indre gårdrum. Lokalplan 725 bygger videre på

principperne i rammelokalplan 714 for Sankt Hans og fastlægger specifikke bevarende bestemmelser for omdannelsen af Slottet til boliger.

Lokalplanen kommer i offentlig høring fra d. 29. september til d. 24. november og forventes endeligt vedtaget i starten af 2024. Tag del i høringen og læs planforslaget på [www.roskilde.dk/indflydelse](http://www.roskilde.dk/indflydelse) fra primo oktober.



## Lidt om ejendommen *Slottet*

Slottet består af tre eksisterende bygninger, et hovedhus samt to fritliggende sidefløje, der tilsammen danner et veldefineret indre gårdrum. Hovedbygningen blev påbegyndt af englænderen James St. Farrell, der ejede godset i perioden 1803 - 1806. Godsejeren Hofman Bang færdiggjorde byggeriet af hovedbygningen. Østfløjen blev opført i 1814 - 1816 og Vestfløjen i 1824 - 1826 begge af bygmester Meyer. Slottet er den allerførste oprindelige bygning som blev brugt til psykiatrisk hospital, og er derfor vigtig i forståelsen af Sankt Hans historie.

De tre bygninger udgør et samlet areal på 3.553 etagemeter inkl. kælder og loft. De forventes at kunne omdannes til 22-26 boliger samt et fællesrum beliggende i en af fløjende med direkte adgang fra gårdrummet. Derudover kan kælderen under hovedhus bruges til fællesfunktioner som vaskekælder, cykelopbevaring, værksted og depotrum.

Alle tre bygningers facader står i tegl, pudset og malet i en lys gul nuance. Taget er lagt i røde vingetegl og lysebrune vinduer, døre og porte i træ. Sokkelen på hovedhuset er i granit og på de to længer delvist i kløvet marksten.

Slottet vil blive solgt som en sokkeludstyknings med en matrikel på 3967 kvadratmeter, hvor det indre gårdrum indgår. Parkering vil foregå udenfor matriklen som en del af den fælles parkeringsstrategi for Sankt Hans, og det vil ikke være muligt at parkere i det indre gårdrum. Gårdrummet bliver bofællesskabets udendørs fællesareal, med plads til cykelparkering og renovation. Gårdrummet har 6 eksisterende stynede kastanjer som er udbegede som bevaringsværdige træer.

Slottet er beliggende på en fredet borgbanke og fortidsminde, hvor Slots- og kulturstyrelsen er myndighed. Alle ændringer i jordlagene, af hensyn til potentielle fortidsminder, forudsætter en dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

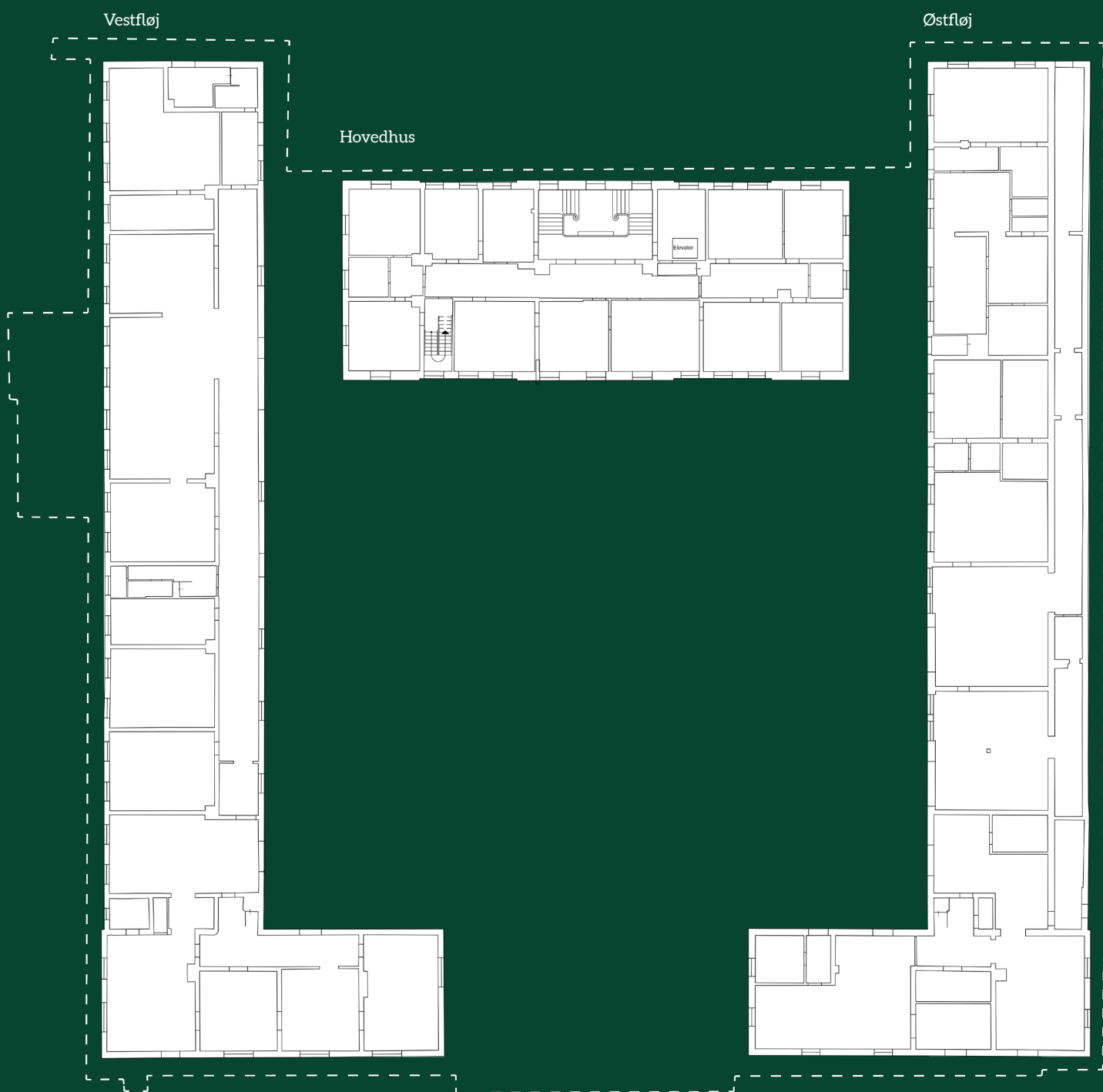


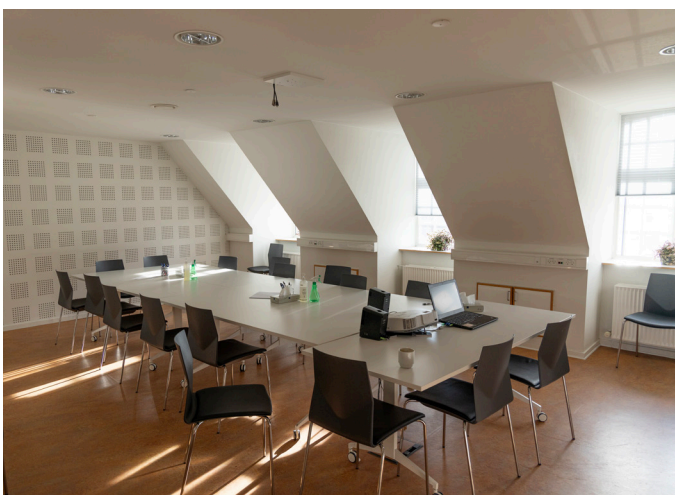
Det indre gårdrum bliver bofællesskabets fremtidige udendørs fællesareal. Der vil fortsat være adgang og gennemgang for offentligheden.



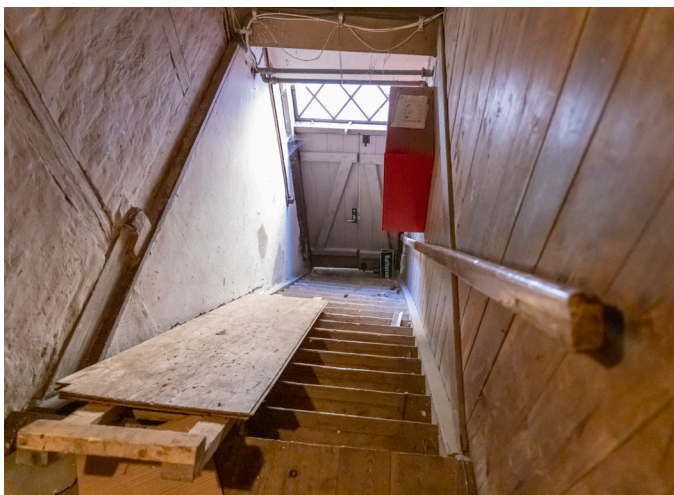
Slottet har de sidste mange år fungeret som værksted for Region Hovedstaden, og fremstår derfor indvendigt kraftigt omdannet fra oprindeligt.

## Plantegninger og fotos fra ejendommene





Billeder fra hovedhuset





Billeder fra vestfløjen



**ROSKILDE  
KOMMUNE**