



ROSKILDE
KOMMUNE

SANKT HANS

DECEMBER 2024

Handleplan 2025-2028



Forord

Handleplan for Sankt Hans 2025-2028 beskriver de initiativer, aktiviteter og anlægsinvesteringer, som Roskilde Kommune i samarbejde med lokale borgere og aktører har igangsat. Formålet med handleplanen er at give et samlet overblik over de forskellige indsatsområders status og sikre den nødvendige fremdrift.

Velfærd skaber vi sammen

Roskilde Kommunes byråd har med visionen 'Velfærd skaber vi sammen', lagt de første trædesten til en ny måde at tænke kommune på. Med et blik tilbage på den mere oprindelige betydning af ordet kommune, nemlig 'fælles', ønsker byrådet at invitere med til at forme den kommune og de lokalsamfund, som vi hver især er en del af. Velfærd skaber vi sammen er en udstrakt hånd til at være fælles om både at udvikle og passe på Roskilde Kommunes mange unikke lokalsamfund med alt fra bymiljøet, kultur-, forenings- og idrætstilbuddene til de omkringliggende landskaber og rekreative naturområder.

Sammen om udviklingen

I arbejdet med realisering af handleplanens forskellige projekter, vil Roskilde Kommune fortsætte den tætte dialog og samarbejde med borgere, foreninger og virksomheder i og omkring Sankt Hans. Samtidig vil Roskilde Kommune så vidt muligt understøtte lokalt forankrede projekter, der er i overensstemmelse med handleplanen.

FN's Verdensmål

Verdensmålene for bæredygtig udvikling er 17 mål, der tilsammen sætter kurs mod en mere bæredygtig fremtid. FNs medlemslande er forpligtet til at arbejde for at indfri målene. De fremhævede mål, er dem, som vi arbejder aktivt med i handleplanen for Sankt Hans. Udviklingen af Sankt Hans har som mål at skabe et blandet og bæredygtigt bykvarter, som understøtter verdensmål 11, hvilket samtidig understøtter byrådets boligpolitik bl.a. i form af 25% almene boliger og etablering af bofællesskaber. Verdensmål 11 og 13 arbejder vi bl.a. med at understøtte på mange måder, bl.a. i kraft af at vi hovedsagligt omdanner eksisterende bygninger i stedet for at bygge ny og fremmer biodiversiteten i området. Derudover arbejder vi målrettet med verdensmål 17, ved at skabe stærke partnerskaber med og mellem mange forskellige aktører, der vil være medudviklere af det nye bykvarter.



Handleplanens indhold

Strategi og målsætninger for udviklingen	3
Siden sidst	4
De kommende års udvikling	6
Budgetforslag	12

Strategi og målsætninger

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

Beliggenheden i det enestående fjordlandskab giver plads til ro og fordybelse, men også muligheder for aktiv udfoldelse. I de historiske bygninger og i parkens harmoniske helhed genopstår det gamle hospitals historie som selvforsynende samfund og troen på naturens helende kræfter.

Sankt Hans bygger videre på historien og peger ind i det 21. århundrede som selvstændigt bykvarter og som hele Roskildes helende rekreative baghave.



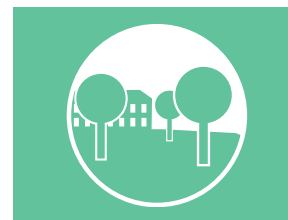
Genopret naturlandskabet

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.



Skab nyt liv i området

Det er i og mellem bygningerne, at livet leves. En tidlig og vedholdende investering i inddragelse og bylivet er til gavn for identiteten på Sankt Hans - men også salgsværdier og fremtidige kundegrundlag.



Styrk parklandskabet

Det storslåede kulturlandskab skal styrkes ved at rydde ud, genoprette og etablere nye stier, pladser og mødesteder. Det offentligt tilgængelige parklandskab skal i fremtiden danne ramme om fællesskaber og rekreation.



Bæredygtig mobilitet

Sankt Hans skal være en bæredygtig bydel, hvor borgere, brugere og besøgende har det bedst mulige grundlag for at udvikle bæredygtige transportvaner.



Bevar og transformér bygningsanlægget

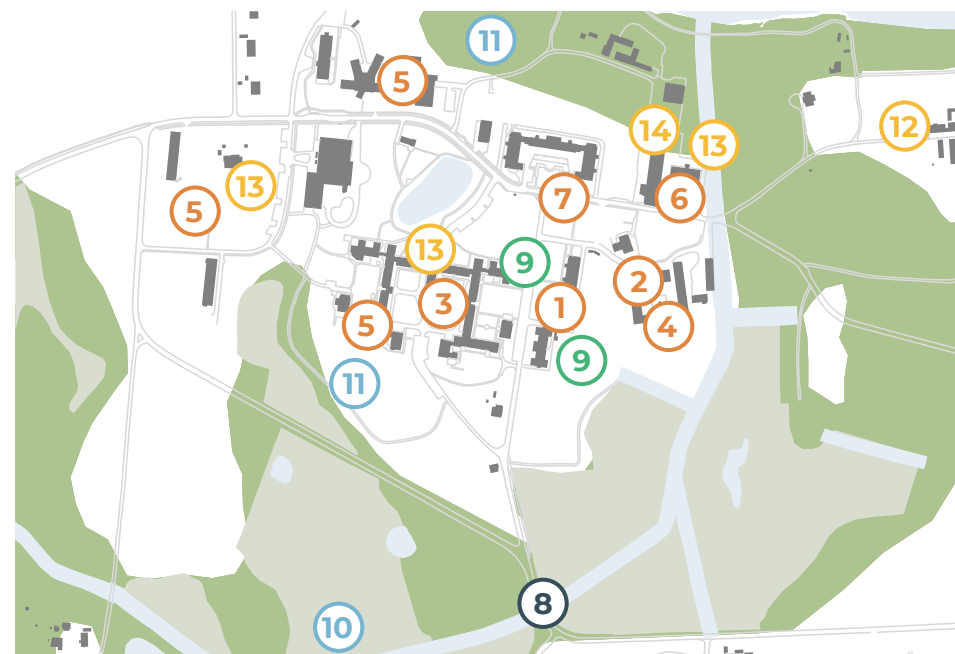
Den monumentale parkbebyggelse skal omdannes fra psykiatrisk hospital til blandet byområde ved en nænsom transformation, der vil skabe grundlag for en helt unik bydel, hvor fremtidige beboere vil kunne flytte ind i historiske rammer med udsigt til park og fjord.

Siden sidst

Her kan I få et overblik over de aktiviteter og tiltag, der er igangsat og afholdt i Sankt Hans siden foråret 2023. Kortet giver et samlet overblik mens udvalgte projekter præsenteres i billeder på næste side.

- 1 Almene boliger i Østerhus og Sønderhus**
Bygningerne er i juni 2023 solgt til Boligselskabet Sjælland, som etablerer ca. 80 almene boliger.
- 2 Bofællesskab i Slottet**
I 2023 er der mobiliseret en bofællesskabsgruppe, som forventes at underskrive købsaftale i første halvdel af 2025.
- 3 Byliv og boliger i Kurhus**
I foråret 2024 er Kurhus inkl. omkringliggende bygninger solgt til Liljeborg Aktieselskab, som omdanner til udadvendte funktioner samt boliger.
- 4 Byggeretsgivende lokalplan**
LP 725 for bofællesskab i Slottet vedtaget i foråret 2024.
LP 727 for boliger i Enghus og Parkhus forventes vedtaget ultimo 2024.
LP 738 for boliger i Nørrehus igangsættes 2024.
- 5 Ukrainske flygtninge på Sankt Hans**
Omkring 350-400 ukrainske flygtninge bor fortsat på Sankt Hans.

- 6 Nye rammer for kommunal beskæftigelsesindsats**
Jobhuset Fønix/Pulsen har flyttet størstedelen af deres aktiviteter til Centralmagasin februar 2024.
- 7 Forsyning på Sankt Hans**
Primo 2023 er forsyningsprojektet (kloak, fjernvarme, el mv.) igangsat, og forventes afsluttet i løbet af 2025.
- 8 Mobilitet - trafik anlæg**
Cykelbro på Boserupvej og første del af cykelstier på Bjergmarken er anlagt, der sikrer bedre forhold for bløde trafikanter.
- 9 Byggemodning af veje og parkering**
Der er råmodnet til de første parkeringspladser bag Østerhus og på Kurhusvænge.
- 10 Naturgenopretning Langvad Å**
I november 2023 blev det store naturgenopretningsprojekt af Langvad å og Gedebæksrenden indviet.
- 11 Naturpleje og grønne anlæg**
Der er foretaget rydninger ved Kurhus og Strandvænget, for at skabe bedre visuelle forbindelser.



- 12 Sct. Hans Naturhave**
Omdannelse pba. fondsdonation fra OJD-fonden. Anlægsarbejdet er afsluttet og haven blev indviet i maj 2024.
- 13 Kunst og kultur**
Museet for Samtidskunst holdt deres anmelderroste og velbesøgte udstillinger på Sankt Hans.

- 14 Mødesteder**
DIF og Friluftsrådet har bevilget støtte til etablering af blå/grøn friluftspavillon i Varmecentralen.
- 15 Byliv**
I foråret 2024 blev minifestivalen 'Onsdage på Centralen' afholdt over fire onsdage, med ca. 120 aktiviteter.

Siden sidst



Østerhus og Sønderhus er solgt medio 2023 til BOSJ, der omdanner til ca. 80 almene boliger.



Belægninger på den nye plads foran Kapellet.



Gartnerhuset i Sct. Hans Have, istandsættes som en del af fondsprojektet - indviet 2024.



Efter mobiliseringsproces i 2023, er der opstartet salgsproces med en interesseret bofællesskabsgruppe. Salg forventes gennemført 2025.



Kurhus er solgt til Liljeborg, og skal omdannes til udadvendte funktioner samt boliger.



Minifestivalen 'Onsdage på Centralen' blev afholdt i foråret 2024 med ca. 120 aktiviteter over fire onsdage.



Ny cykel- og gangbro er blevet etableret på Boserupve, der krydser det netop indviede, naturgenopretningsprojekt Langvad Å.



DIF og Friluftsrådet har bevilget støtte til friluftspavillon i Varmecentralen.



MFSK har afholdt deres første udstillinger på Sankt Hans.

De kommende års udvikling

På kortet og de følgende sider findes et overblik over de projekter, initiativer og aktiviteter, der realiseres på Sankt Hans de kommende år.



■ Genopret naturlandskabet

- Fjordkilen: genopretning af strandeng, rydning af materielgård, omlæg vej til sti
- Nye folde og græsning

■ Styrk parklandskabet

- Sankt Hans sti (ringsti)
- Nye stier og nedslagspunkter i parklandskabet

■ Bevar og transformer bygningsanlægget

- Salg af Parkhus og Enghus
- Salg af Markhusene og Parcelgårdsvej
- Salg af Nørrehus

■ Skab nyt liv i området

- Aktivitetspladsen, Centralmagasin
- Friluftspavillon, Varmecentralen
- Naturhaveprojektet indvies, Sct. Hans Have
- Lilkeborg begynder deres aktiviteter i bygningerne, Kurhus

■ Bæredygtig mobilitet

- Renovering Bistrup allé inkl. mobilitetsplads
- Ny parkeringsplads, Østerhus og Sønderhus
- Ny parkeringsplads, Kurhusvænge
- Renovering Central parkeringsplads
- Udvidelse af Bistrup Vænge inkl. parkering
- Cykelsti og hastighedsdæmpning, Søndre Allé
- Udretning af kryds, Signalregulering og sikker skolevej, Bjergmarken/Låddenhøj
- Cykelsti, hævet flade og ændret prioritet Boserupvej/Møllehusvej
- Bussluse, Bistrup allé

Genopret naturlandskabet

Fjordkilen

At genskabe forbindelsen til fjorden er en hovedopgave i arbejdet med at forvandle Sankt Hans til hele Roskildes rekreative baghave. 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 omfatter flytning af materielgård, nedlæggelse af overløbsbassin, omlægning af Strandvænget til sti, rydning af beplantning, etablering af stier og nedslagspunkter mv. Projektet igangsættes i 2023 med rydninger af beplantninger, men vil strække sig over en længere årrække, i tæt koordinering med forsyningsarbejder.



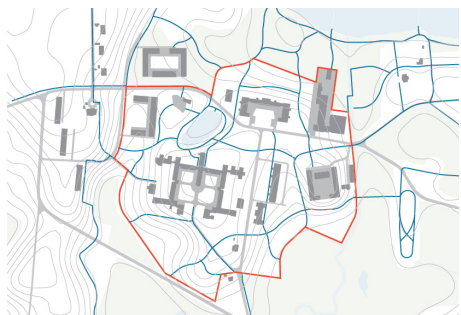
Naturpleje og naturgenopretning

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 kan øge biodiversiteten på

områderne, som f.eks. høslæt, afbrænding og/eller græsning. Kreaturhegn renoveres hvor det er nødvendigt.

Styrk parklandskabet



Sankt Hans Sti - illustration fra Helhedsplan

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 kunne tilbyde en smuk vandring ved en grænselinje der både formidler kontraster og variationer i landskabet. Undervejs ledes man forbi en række nedslagspunkter som tilføjer yderligere aktiviteter og oplevelser. Ved at arbejde med wayfinding og materialevalg, vil stien skille sig ud fra de andre stier i parken.

Dele af området vil over en årrække være præget af større anlægsarbejder og byggemodning. Derfor vil det være nødvendigt af dele af stien anlægges med en mere midlertidig karakter, med særligt fokus på formidling. Projektet deles derfor op i faser. .



Fjordstien med nyt toplæg

Renovering af parkanlægget

Over de sidste år er parklandskabets landskabelige træk blevet sløret, og det er en vigtig del af helhedsplanen at få tydeliggjort hovedlinjerne i parken, og genskabe udsigtslinjer og overgange til naturlandskabet.

De store, gamle træer i parken er bærende elementer med stor landskabelig værdi, men også af stor værdi for biodiversiteten, idet de bl.a. huser de mange typer af flagermus, der findes i området. Parkanlægget skal i sin driftsform give plads til større biodiversitet. Der er stor potentiale for at tilgodese de beskyttede dyre- og planter arter, der lever i umiddelbar nærhed.

Ved at udbygge det eksisterende stinet skabes et samlet stinet tilpasset det nye byliv i området, for bedre tilgængelighed og adgang.



Pavillon i et åbent landskab. Af Erwin Heerich

Mødesteder i parken

Der skal yderligere ind tænkes mødesteder og landskabelige anlæg i tilknytning til stierne, som indbyder til en pause, et møde eller leg. Det kan fx være siddeplinter, som placeres særlige steder i parken, hvor stierne krydser hinanden. Plintene vil skabe gode opholdsmuligheder, og vil også fungere som markører og orienteringspunkter i landskabet.

Wayfinding- og Designguide

I 2023 er der udarbejdet en wayfinding- og designguide for Sankt Hans. Guiden sætter rammerne for en formidlingsmæssig grundfortælling, og udstikker retningslinier for hvordan skiltning, wayfinding og formidling skal indarbejdes i planlægning og anlæg fremadrettet. Over de kommende år udrulles nye skiltnings-, wayfindings- og formidlingstiltag, der skal sikre en ensartethed og genkendelig måde at bevæge sig på og orientere sig i bykvarteret.

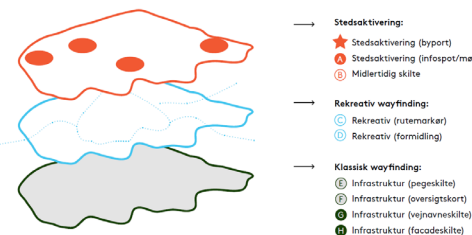


Illustration fra Wayfinding- og Designguide

Forundersøgelser og beskyttelseshensyn

Der er i 2023 og 2024 gennemført en lang række forskelligartede forundersøgelser. Der er foretaget både forureningsundersøgelser og arkæologiske forundersøgelser, som vil kunne påvirke de enkelte projekters omkostninger og tidsplan. I de kommende år vil der være fokus på at inddrage den viden i forbindelse med anlægsprojekter og anvendelsesændringer, og foretage de nødvendige foranstaltninger for at gennemføre projekterne.

Store dele af området er underlagt forskellige fredninger og beskyttelseslinjer. Der vil derfor også være en vigtig forudsætning for byggemodningen at få tilpasset projekterne i dialog med de relevante myndigheder, og få indhentet de relevante tilladelser.

Bevar og transformer bygningsanlægget

Almene boliger i Østerhus og Sønderhus

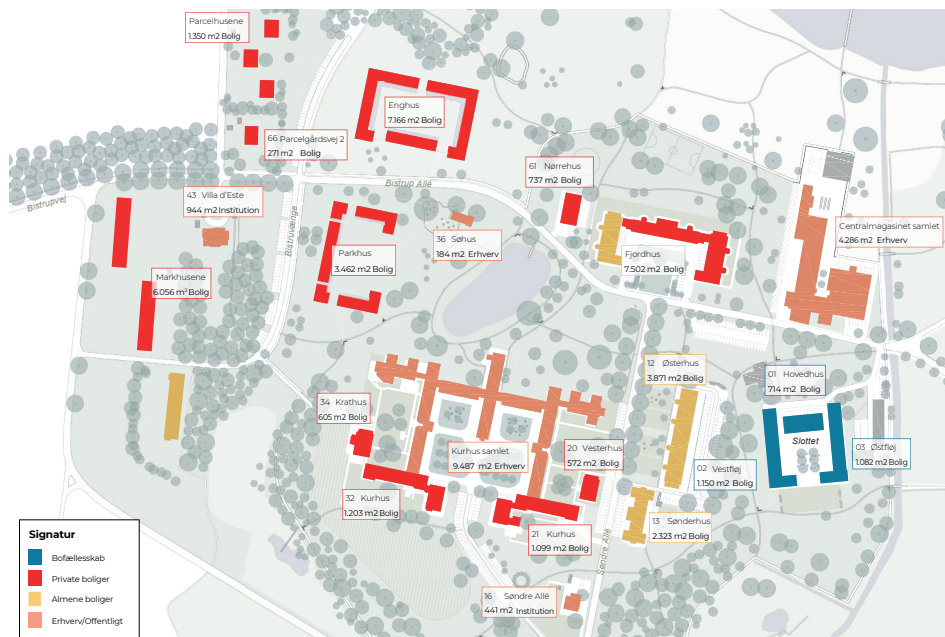
Boligselskabet Sjælland har i 2023 købt Sønderhus og Østerhus. Projektet omfatter 77 almene boliger. Sønderhus indrettes med 24 boliger som bofællesskaber til både singler, unge, familier og seniorer. Østerhus indrettes med 53 boliger af varierende størrelse. Ombygningen igangsættes i 2024 og de første beboere forventes at flytte ind primo 2026.

Slottet som bofællesskab

I 2023 gennemførte Roskilde Kommune en mobiliseringsproces til bofællesskab i Slottet. Ultimo 2023 meldte en interesseret gruppe sig på banen, og arbejdet med at udarbejde købsaftale blev igangsat. Primo 2025 gennemføres arkæologiske forundersøgelser som led i købsaftalen. Det forventes at en aftale kan underskrives i 2025. Bygningerne Røde Lade og Vognporten skal rives ned og arealet omdannes til parkering.

Enghus og Parkhus lokalplan og udbud

Byggeretsgivende Lokalplan for Enghus og Parkhus er igangsat i 2023, og den forventes at være endelig vedtaget i efteråret 2024. Derefter udbydes i første omgang Parkhus til salg, mens Enghus først udbydes til salg, når de ukrainske flygtninge er fraflyttet.



Kurhus til byliv og boliger

I første kvartal af 2024 forventes det at Kurhus inkl. Krathus og bygning 32 samt Vesterhus og Bygning 21 bliver solgt. Køber overtager Vesterhus og bygning 21 marts 2024, mens de resterende bygninger overtages marts 2026, da der bor ukrainske flygtninge. Der skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplan for Krathus og Bygning 32 for boliger inden overtagelse i 2026.

Nørrehus

Nørrehus har været planlagt til kommunalfunktion, der i stedet flyttes til Toftebakken. Der er igangsat byggeretsgivende bevarende lokalplan i august 2024, med forventet 1. behandling i februar 2025. Bygningen forventes solgt inden udgangen af 2025.

Lokalplan Markhusene og Parcelgårdshusene

Der skal udarbejdes skitseprojekt for de to bebyggelser og derefter lokalplan. Markhusene er foreløbigt beboet af ukrainske flygtninge indtil 2026.

Fortsat hospital på Sankt Hans

Region Hovedstaden har ønsket, at fortsætte hospitalsaktiviteter i Fjordhus på Sankt Hans i form af Afdeling M. Det betyder, at der fortsat vil være både patienter og arbejdspladser i området i de kommende år. Det er fortsat forventningen, at Afdeling M fraflytter Fjordhus på et tidspunkt.

Ukrainske flygtninge på Sankt Hans

Roskilde Kommune har taget et stort ansvar for at huse ukrainske flygtninge efter krigen i Ukraine. I den forbindelse er Sankt Hans centralt, fordi flere bygninger er velegnet til indkvartering af flygtninge.

Forsyning

Arbejdet med ny forsyning til området er startet primo 2023, og udføres i flere etaper til medio 2025. Forsyningsarbejderne vil blive koordineret med renovering og anlæg af veje og parkeringspladser, så gravearbejderne så vidt muligt begrænses. Der skal laves en plan for tømning af spids- og reservelasten i varmecentralen, som igangsættes, når Fors har etableret det nye ledningsnet.

Skab nyt liv i området

Projektorienteret inddragelse og midlertidige tiltag

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 løser visionen, skaber stolthed blandt borgerne og øger salgsværdien af bygningerne, prioriteres inddragelse af både borgere og aktører derfor i de indsatser, der sættes i gang i dette spor.

Midlertidige forsøg både i og uden for bygningerne er yderligere en væsentlig del af at kickstarte et succesfuldt byliv på Sankt Hans. Derfor igangsættes en særlig indsats for at videreudvikle og udvælge events og midlertidige funktioner, der kan være med til at afklare hvilke funktioner og aktører, der skal forsætte permanent på Sankt Hans.

Bydelsforening

Ultimo 2023 er der etableret en bydelsforening for området. Arbejdet med den skal igangsættes løbende i takt med at der kommer nye beboere og aktører.

Kurhus, Centralmagasinet/ Varmecentralen og Sct. Hans Have

Kurhus, Centralmagasin og Varmecentralen skal være fyrtårne for byliv i området, og er en vigtig del af områdets identitet. Markedsanalysen har videreudviklet og marktestet koncepterne for bygningerne fra helhedsplanen, og foreslår forskellige investor- og operatørmodeller.

- Kurhus er primo 2024 solgt til Liljeborg Aktieselskab. Dialog med køber igangsættes umiddelbart efter købet vedr. videreudviklingen af deres koncepter vedr. udadvendte og bylivsskabende funktioner.
- I de enkelte frie lokaler Centralmagasinet og Varmecentralen, og på pladsen foran, afprøves forskellige formater for midlertidigt byliv over de kommende år, med forskellige typer aktører, indtil det er muligt at frigive bygningerne.
- Naturhaveprojektet i Sct. Hans Have er indviet i maj 2024. Blandt andet er der åbnet udstillinger i Kapellet og Gartnerhuset, som er blevet istandsat. Derudover har Nationalpark Skjoldungernes Land åbnet et infopunkt i Gartnerhuset, der vil vise ud i de omkringliggende landskaber på og omkring Sankt Hans.



Fra udstillingen 'Non Performing'



Centralmagasinet og Varmecentralen

Kommunikation og formidling

Med den stigende aktivitet og forandring på Sankt Hans, bliver kommunikation og formidling mere centralt. Formidlingen handler om den fremadrettede kommunikation, der skal sikre en fortsat positiv fortælling om udviklingen på Sankt Hans.

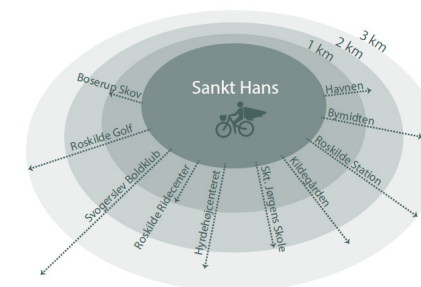
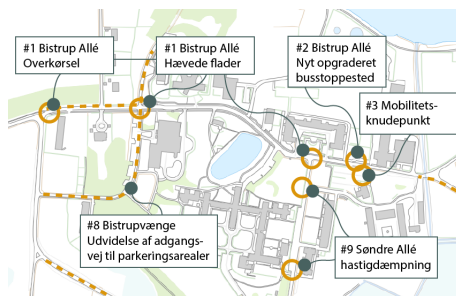
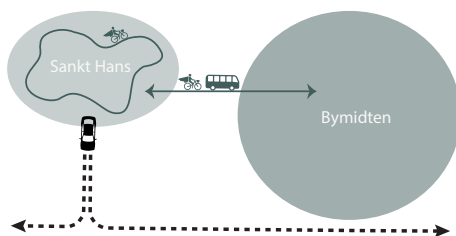
Derudover er der i 2023 udarbejdet en designguide og wayfindingsmanual. Formålet er at udstikke en ambitiøs designlinje, som sætter en klar retning for skiltning, wayfinding og formidling. Guiden skal sikre en ensartethed i formidling, design og udtryk.

Der vil blive afprøvet forskellige typer af skiltning, wayfinding og formidlings tiltag over de kommende år.



Kurhus

Bæredygtig mobilitet



Ændret trafikflow omkring Sankt Hans

For at opnå det ønskede trafikflow til og fra Sankt Hans Vest og minimere belastningen i de omkringliggende områder, er det hensigtsmæssigt at ændre på vejstrukturen rundt om Sankt Hans:

- For at understøtte cyklen som transportmiddel fredeliggøres Bistrup Allé på strækningen mellem Bistrup Bakke og Lindegårdsparken, ved etablering af en busluse.

Trafikanlæg inden for Sankt Hans

Den vedtagne mobilitetsstrategi foreslår en række anlægsprojekter og adfærdstiltag på Sankt Hans:

- Ved Centralmagasinet, etableres et mobilitetsknudepunkt, hvor forskellige mobilitetstilbud er samlet bl.a. med busstoppested, pladser til delebiler og samkørsel samt parkering til både private cykler og bycykler.
- Internt på Sankt Hans omlægges Bistrupvænge til en af de to primære adgangsveje, for at imødekomme den stigende trafik.
- Der etableres hævede flader flere steder i området for at dæmpe hastigheden.
- Der bliver en opgradering af busstoppesteder med overdækket cykelparkering, læskur og digital trafikinformation.

Mere parkering indpasset nænsomt i bykvarteret

Placeringen af parkeringspladser på Sankt Hans har stor betydning for trafikmønstret til, fra og igennem området, samt for bevaring og beskyttelse af områdets store landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Parkeringsarealer placeres i fremtiden let tilgængelige fra det overordnede vejnet, hvor Søndre Allé og Bistrupvænge bliver hovedadgangsveje. Søndre Allé vil forsyne den østlige del af området, med den eksisterende p-plads mellem Fjordhus og Østerhus, samt en ny p-plads syd for Kurhus, som de store pladser. Dette suppleres med flere pladser ved de enkelte byggerier. Mod vest udvides Bistrupvænge, og der etableres terrænparkering på en stor del af vejen. Dertil kommer der parkering i konstruktion under nybyggerierne Enghus og Parkhus.

Sikker skolevej / prioritering af bløde trafikanter

Hovedadgangsvejen Søndre Allé skal opgraderes, så den i fremtiden også kan være sikker skolevej til Sct Jørgens Skole i Sønderlundskvarteret.

- Der etableres hastighedsdæmpning mellem Kurhus og Sønderhus og dobbeltrettet fællessti i den østlige side af alleen mellem Kurhusvænge og Boserupvej.

Økonomioversigt

5.J.1 Byggemodningsinvesteringer overslag	2025	2026	2027	2028	2029-2032
Byggemodning og nye anlæg	-9.300	-21.550	-21.400	-22.640	-8.500
Afledte trafikinvesteringer, anlæg (udenfor området)	-3.100	-400	0	0	0
Forsyning og bygningsarbejder	-12.800	-3.750	-6.400	-1.020	0
Rådgivning/projektledelse/byliv	-2.800	-4.300	-2.200	-6.340	-2.500
Indtægter til byggemodning overslag	6.400				
<i>I alt</i>	<i>-21.600</i>	<i>-30.000</i>	<i>-30.000</i>	<i>-30.000</i>	<i>-11.000</i>

Note: Indtægter fra nye bygningsejere til forsyningsomkostninger udført inden overtagelse

Budgetforslag - oversigt over afledt drift		2025	2026	2027	2028	2029-2032
5.J.1	Afledt drift	490	590	1.510	1.820	10.460
5.J.1	Afledt drift til ejendomsdrift	7.800	-	-	-	-
	I alt 5.J.1	8.290	590	1.510	1.820	10.460

By, Kultur og Miljø
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
BKM@roskilde.dk



**ROSKILDE
KOMMUNE**

#ALLE TIDERS ROSKILDE