

# Slottet på Sankt Hans

Information om muligheden for etablering af bofællesskab i Slottet

Forår 2023



ROSKILDE  
KOMMUNE





## Udvikling af 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.

### Bofællesskab på Slottet

Slottet med tilhørende længer 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.

### 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.

Ustøttede private andelsboliger er en lovgivning under Almenboligloven (kapitel 11 b), der gør det muligt for en kommune at sælge bygningerne uden offentligt udbud til en andelsforening, og samtidig stille kommunal garanti for en mindre del af realkreditlånet. Disse forudsætninger skal de kommende købere sætte sig grundigt ind i, da det stiller en række krav til foreningen ved købstidspunktet. Roskilde Kommune står for tilrettelæggelsen af salgsprocessen herunder vilkårene i købsaftale og garantistillelse. Dette udarbejdes med afsæt i denne mobiliseringsproces, når vi har mere indsigt i interessen og efterspørgslen blandt mulige beboere.

### En krævende proces 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. Materialet kan du finde via hjemmesiden, se mere i boksen nedenfor.

## FIND MERE INFORMATION

### Ønsker du mere information om processen for selvgroede bofællesskaber?

Få indblik i arbejdet med at udvikle et bofællesskab fra første streg til sidste søm, i vejledningen til selvgroede bofællesskaber: [www.roskilde.dk/vejledningbofællesskab](http://www.roskilde.dk/vejledningbofællesskab)

### Ønsker du at finde sammen med andre - eller finde flere beboere til din gruppe?

Skriv et opslag på den digitale opslagstavle, hvis du ønsker at finde andre at danne en bofællesskabsgruppe med - eller hvis din gruppe søger flere beboere. Roskilde Kommune stiller platformen til rådighed, men deltager ikke selv i dialogen derinde: [www.viskaber.roskilde.dk/slottet](http://www.viskaber.roskilde.dk/slottet)

### Ønsker du mere indblik i Sankt Hans?

Dyk ned i helhedsplanen, rammelokalplanen, strategi for mobilitet og parkering, strategi for boligtyper eller nogle af de andre spændende projekter, der er sat i søen på Sankt Hans, på hjemmesiden: [www.roskilde.dk/sankthans](http://www.roskilde.dk/sankthans)



# Mobiliseringsprocessen

Mobiliseringsprocessen frem til salget af Slottet fremgår i hovedtræk af nedenstående proceslinje og løber i 2023. Der vil forventeligt ske løbende tilpasninger og justeringer af den i takt med, at arbejdet skrider frem og vi lærer vilkår, markedet og efterspørgslen bedre at kende. Derfor skal de forskellige tidsangivelser og trin læses som vejledende på nuværende tidspunkt.

2023

2024

Marts

April

Maj

Juni

September

Oktober

December

## Annoncering

Annoncering af mulighed for bofællesskab på Slottet på Sankt Hans og mobiliseringsproces.

## Åbent hus den 13. april

Åbent hus på Slottet – mulighed for at besigtige bygningerne og få et indtryk af mulighederne for at omdanne Slottet til boliger og fællesarealer. Det er også muligheden for at få et indblik i, hvad det er for et omfangsrigt omdannelsesarbejde en kommende beboergruppe vil stå med.

## Digital opslagstavle

Der oprettes en digital opslagstavle på platformen viskaber.roskilde.dk, som skal give interesserede mulighed for at komme i kontakt med hinanden.

Kommunen stiller platformen til rådighed for interesserede beboere. Bemærk, at kommunen ikke faciliterer dialogen og arbejdet, da det vil være op til de enkelte interesserede/grupper at drive denne udvikling og arbejdet frem.

Ved spørgsmål kan Roskilde Kommune kontaktes på [SanktHans@roskilde.dk](mailto:SanktHans@roskilde.dk)

## Lokalplanproces

Fra april til august udarbejder Roskilde Kommune en lokalplan for Slottet. De ydre rammer vil være stramt defineret i lokalplanen på grund af Slottets bevaringsværdighed. Roskilde Kommune samarbejder med tegnestuen Peter Kjær Arkitekter om at udarbejde et skitseforslag som grundlag for lokalplanen.

## Tilrettelæggelse af salg

Roskilde Kommune arbejder i samme periode fra april til august på at præcisere salgsprocessen, herunder udvælgelsesmetoden, krav til købere samt vilkår i både købsaftale og den kommunale garantistillelse.

## Netværksmøde i juni

Netværksmøde for interesserede bofæller – mulighed for at høre mere om salgsprocessen for Slottet, krav til købere, lokalplanen, skitseprojektet m.v.

### Tilmelding

Mødedato annonceres i løbet af maj på [www.roskilde.dk/sankthans](http://www.roskilde.dk/sankthans)

## Lokalplan i høring

Lokalplan sendes i 8 ugers offentlig høring til efteråret. I den forbindelse afholdes der borgermøde om lokalplanens indhold. Lokalplanen forventes vedtaget i december 2023.

## Bofællesskaber ansøger

Interesserede grupper ansøger om at komme i betragtning til at købe Slottet. For at kunne komme i betragtning skal gruppen leve op til en række formkrav. Disse krav er ikke udarbejdet endnu, men kunne eksempelvis være:

- Samlet gruppe af beboere
- Visionsoplæg, der beskriver bofællesskabets værdigrundlag og hvordan det vil bidrage til Sankt Hans som bydel.
- Projektforslag med principper for indretning af bygning til bofællesskab samt principper for udearealernes omdannelse
- Realiseringsplan med budget og finansieringsplan, banktilsagn/dialog, evt. samarbejde med rådgivere eller lign.

Kravene bliver udarbejdet i løbet af mobiliseringsprocessen i takt med, at vi kender vilkårene i købsaftale og garantistillelse, og får et indblik i efterspørgslen.

## Salg af Slottet

Hvis flere grupper er interesseret i at købe Slottet, vil salget som udgangspunkt blive afgjort ved lodtrækning.





Det indre gårdrum bliver bofællesskabet 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.

## 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 startegi 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 forventes politisk 1. behandlet i sommeren 2023, i offentlig høring henover efteråret 2023 og endeligt vedtaget i slutningen af 2023.

## 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.

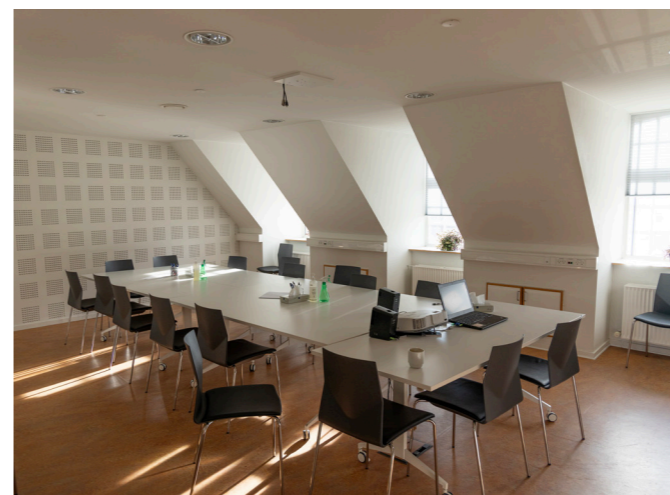
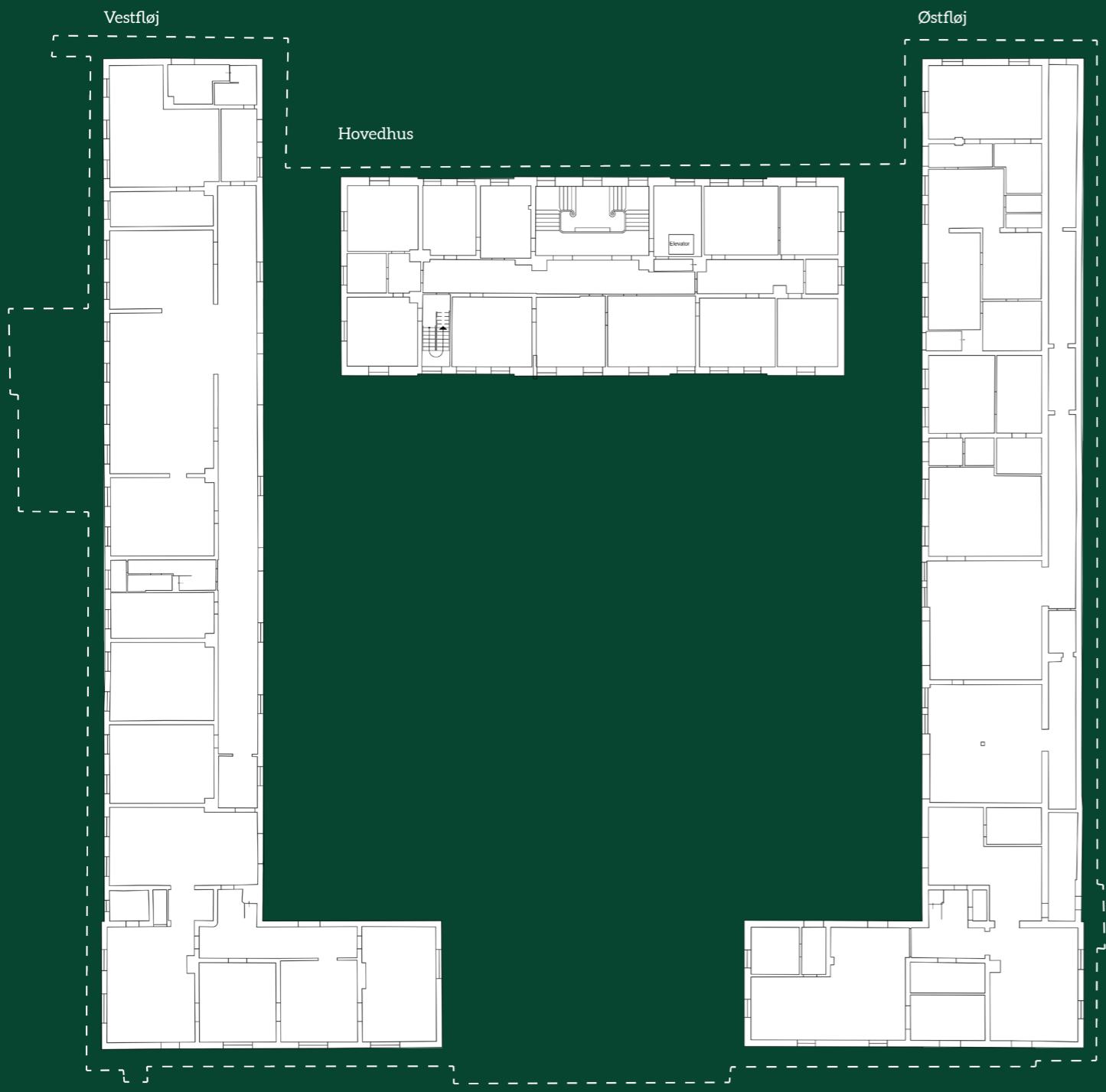
De tre bygninger udgør et samlet areal på 3.553 etagemeter inkl. kælder og loft. De forventes at kunne omdannes til 22-24 boliger samt et fællesrum beliggende i en af fløjende med direkte adgang fra gårdrummet. Derudover kan kælderen under hovedhus bruges til fællesfunktioner som vaskekælder, cykelopbevaring, 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 sokkeludstyknig, 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.

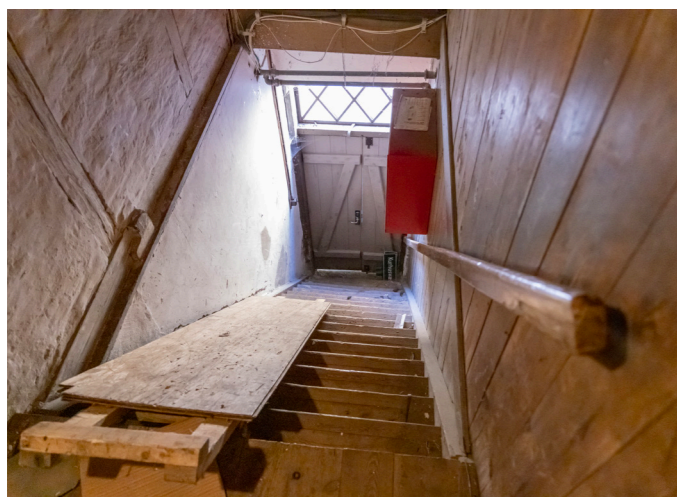
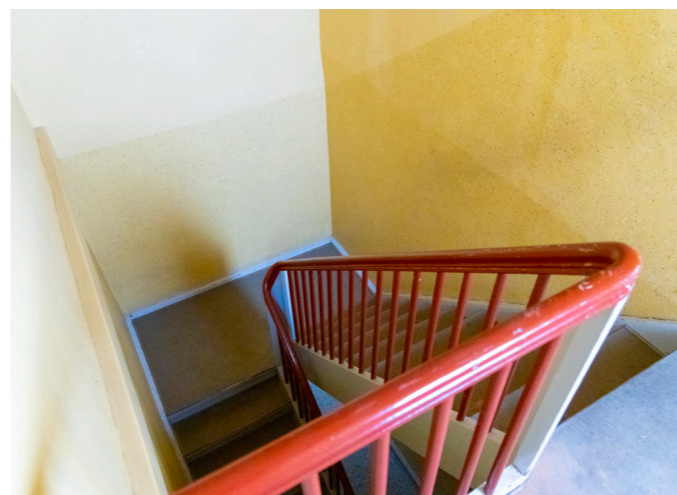




Stueplan af slottet. Ikke i skala.

Billeder fra hovedhuset









**ROSKILDE  
KOMMUNE**