



Roskilde Kommune
Att. Lucy Caudery
Rådhuset Køgevej 80
4000 Roskilde

Kystdirektoratet
J.nr. 21/15123-4
Ref. Jan Kofod Winther
15-02-2022

Lovliggørelse af café- og butiksdrift og 3 bygninger samt dispensation til ny bebyggelse, regnvandssø m.v. for udvikling af "Skt Hans Naturhave" inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1a og 1an begge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, Bistrup Alle 36, 4000 Roskilde, Roskilde Kommune

Ansøgning

I har på vegne ejer af området - Region Hovedstaden - søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til fortsat drift, anlæg mv. ved udvikling af "Skt Hans Naturhave" inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1an Bistrup Hgd., Roskilde Jorder og matr.1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, Bistrup Alle 36, 4000 Roskilde, Roskilde Kommune.

Ansøgningen omfatte lovliggørelse af cafédrift med butik og 2 bebyggelser opført i tilknytning hertil samt en bålhytte, opførelse af nye bygninger, etablering af regnvandssø samt forskellige tiltag i park, have- og gartneriområder.

Afgørelse

Retlig afgørelse

Kystdirektoratet finder, at mindre anlægsarbejder inden for have- og parkarealerne – så som nyplantninger, stiudlæg, ændret disponering af og belægning af færdselsarealer samt opstilling og ændring af "park- og byinventar" ikke er dispensationskrævende tilstandsændringer.

Lovliggørelse

Kystdirektoratet meddeler hermed lovliggørende dispensation til den ændrede anvendelse af væksthuse og øvrige driftsbygninger til café- og butiksdrift og tilhørende udearealer til servering samt til at bibeholde opført pergola samt spirehus, samt bålhytten ved Gartnerboligen.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.



Dispensation

Kystdirektoratet meddeler hermed dispensation til opførelse af de 8 bebyggelser/overdækninger som beskrevet i redegørelsen, anlæg af regnvand sø samt til en 3-årig tidsbegrænset dispensation til en Dome i "Helsehaven".

Afgørelsen er truffet efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

I må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Redegørelse for sagen

Området "Sct. Hans Have" har tidligere været en integreret del af sindssygehospitalen Sct. Hans, og omfatter et område på ca. 5 ha., der i sin helhed ligger inden for strandbeskyttelseslinje.

I forbindelse med institutionens oprindelige funktion som sindssygehospital ophørte, blev området Sct. Hans Have i 2014 omdannet til en socialøkonomisk virksomhed, hvor gartneriaktiviteten blev opretholdt som en basal funktion for arbejdet med klienterne.

Sct. Hans Have omfatter en kirkegård, et kapel med omgivende park samt det ældre gartneri med væksthuse, gartnerbolig mv., som er omgivet af en række "haver" med varierende kultivering, hvor der i dag er produktion af frugt, grønt, blomster mv.

I 2014 påbegyndtes cafédrift med en mindre butik fra eksisterende lokaler og der blev inddraget friarealer omkring væksthuse til udendørs servering med opstilling af borde og bænke, samt efterfølgende opført pergola ved serveringsområdet samt et væksthuse ved det store drivhus. Der blev ikke indhentet de fornødne dispensationer til cafédriften (den ændrede anvendelse af bygningerne) eller de to bebyggelser, hvorfor en lovliggørelse heraf indgår i sagen.

Roskilde Kommune har efterfølgende etableret en arbejdsgruppe, der har udarbejdet en plan for områdets fremtidige udvikling og arealernes brug, og kommunen har på denne baggrund fremsendt nærværende ansøgning.



Området se fra syd (over) - og vest under

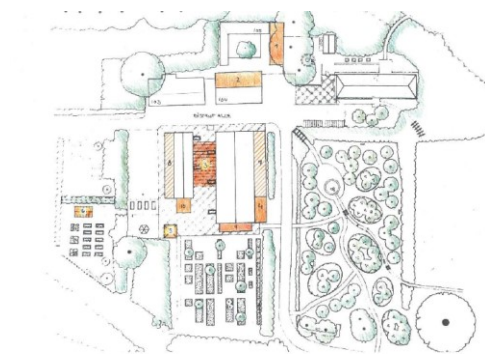


Ansøgningen omfatter følgende konkrete forhold:

- lovliggørelse af café og butik og anvendelse af udearealer hertil,
- lovliggørelse af bygningerne 7 og 8 (spirehus og pergola) jf. oversigtsplan,
- lovliggørelse af bålhytte bag Gartnerhuset,
- opførelse/ombygninger af i alt 8 bygninger og indretninger jf. oversigtsplan,
- etablering af regnvandssø,
- tidsbegrænset opstilling af Dome i terapihave,

Herudover ønskes en afklaring af i hvilket omfang en fremtidig drift og tilpasning af have- og parkarealerne samt byrummet ved drivhusene med eksempelvis ændring af stiudlæg, beplantning, opstilling af "by- og parkinventar" samt tilpasning af parkeringsforhold i byrummet, vil være en umiddelbart tilladt eller dispensationskrævende.

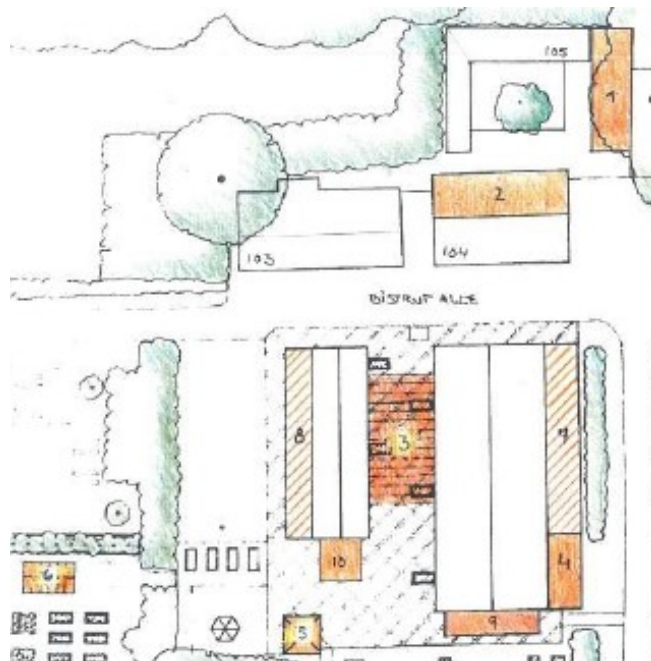
Ansøgning om byggeri mv., herunder lovliggørelse af væksthus, pergola og bålhytte



Situationsplan

Byggeprojekter i Sankt Hans Natur Have:

1. Bygning 105. Udvidelse af skure
2. Bygning 104. Ombygning af tagrum
3. Tehaven. Overdækning mellem drivhusene
4. Gartneriet. Udvidelse med et spirehus
5. Skur til opbevaring af havemøbler
6. Drivhus til mødested for frivillige
7. Planteskole
8. Pergulka
9. Let overdækning til ophold
10. Let overdækning til ophold



1. Bygning 105. Udvidelse af skurer

Skurerne omkring værkstedsgården fungerer som oplagringsplads for gartneriet samt værksted i forbindelse med den daglige drift af Sankt Hans Have.

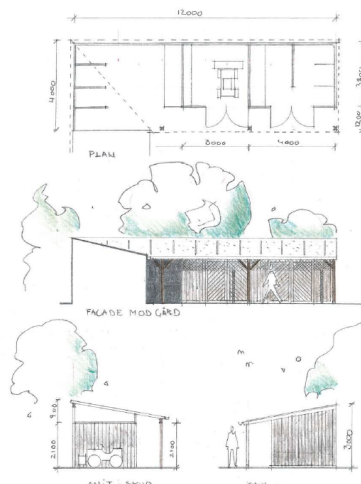
Pga pladsmangel som følge af øget aktivitet ønsker man at tilføje de nuværende skure med en tredje længe langs skellet mod gartnerboligen.

Det nye skur vil bestå af et antal aflukkable rum samt et åbent areal under halvtaget.

Udtrykket bliver som de eksisterende skure: En forholdsvis simpel konstruktion beklædt med brædder 1 på 2 og et tagpaptag hældende ind mod pladsen.

Den nye længe vil blive ca. på 50 m² (4x12meter) og max 3 meter høj.

Visuelt vil den nye længe skabe et veldefineret gårdrum, med plads til flere forskellige aktiviteter.



2. Bygning 104. Ombygning af tagrum

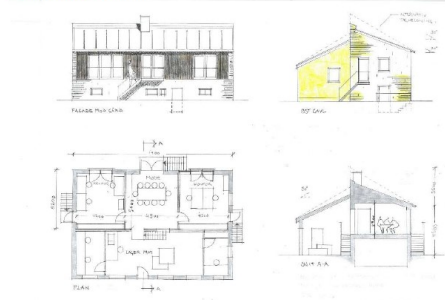
De nuværende kontorfaciliteter ligger i bygning 104 ud mod Bistrup Alle. Rummet fungerer også som nærlager for butikken samt adgang til kælder.

Man ønsker at flytte kontorfaciliteterne op hvor det nuværende tagrum er. Dette kræver at det nuværende tag nedtages og erstattes af en ny etage på ca 80 m².

Afhængig af taghældning vil bygning max være mellem 7 og 8 meter høj. Gavlene vil opmures i en sten som den eksisterende. Facaden mod værkstedsgården vil være beklædt i træ og bejdsset sort. Tag udføres i tagpap eller med naturskifer.



Eksisterende gavl



Plan, snit og opstalt



Fotoshop af gavl ved udførelse af en udnyttet tagetage

3. Overdækning af Te-haven

Sankt Hans Have ønsker at udvide cafearealet med overdækkede siddepladser mellem de to drivhuse.

Rummet belægges med slotsgrus opdelt i "siddebåse" med plantekasser. Som overdækning udføres enten fleksible gardiner eller sejl spændt ud mellem drivhusene. Overdækning tænkes demonteret uden for sæsonen og vil opsat altid være lavere end drivhusene.



Te- haven set fra syd



4. Spirehus

Gartneriet har behov for et frostfrit drivhus hvor de kan forspire deres krydderurter mm...

Drivhuset lægges i forlængelse af den nuværende "planteskole" og udføres i samme stil og materialer.

Drivhuset vil være ca 20m² stort.



Eksisterende forhold

5. Have-skur

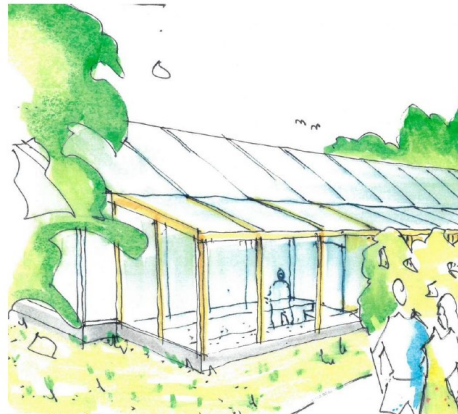
Der ønskes opført et skur til opbevaring af havemøbler. Skuret bliver på ca 10 m² og beklædes med lodret stave som hegn rundt om Planteskolen. Taget udføres enten som tagpap eller et grønt/sedumtag.



7. Planteskole

I 2019 blev der opført et halvtæg langs det storedrivhus østfacade. Arealet fungerer som et salgs og opbevaringsareal for gartneriet og betegnes som planteskolen.

Konstruktion er et simpelt halvtæg med en afgrænsning mod Bistrupalle af lodrette lægter i rødgran (Douglas). Taget er halvgennemtsigtigt polycarbonat tag oplagt på spær ligeledes i Douglas.



Spirehuset

6. Drivhus til det Inkluderende Arbejdsfællesskab

Man ønsker at have et sted i haven hvor man kan samle de frivillige. Et drivhuslignende konstruktion med mulighed for møde og opbevaring af krukker mm udenfor sæsonen.

Huset kan enten leveres som et færdigbygget orangeri eller blive bygget af de frivillige

Huset bliver på ca 32 m² (4x8 meter) med gulve i gule genbrugstegl og glas i enten nye eller gamle genbrugte rammer. Hjde til kip max 4 meter.



Udført i genbrugsmaterialer som gamle vinduer og genbrugsmursten

8. Pergula

I 2020 blev udført en overdækning af et siddeareal langs hele cafe drivhusets vestfacade.

Konstruktion er magen til den ved Planteskolen men uden det afgrænsende hegn.



9 og 10 udvidelse af overdækket udeareal ved gavle af drivhuse

Sankt Hans Have ønsker at kunne tilbyde grupper en adskilt siddeplads fra det øvrige publikum i forbindelse med arrangementer for firmaer eller private

Overdækningen udføres i samme stil som Pergulaen og Planteskolen idet selve taget tænkes udført som en sejdug der demonteres uden for sæsonen



Midlertidig overdækning ved Cafedrivhusets gavl



Tilsvarende midlertidig inddækning ved gartnerdrivhusets gavl

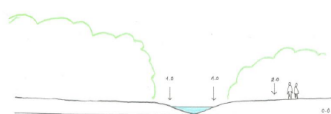
Bålhytten.



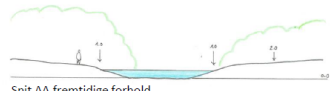
Bålhytten er opført som en garage og ligger bag gartnerhuset i "Bålhaven", og vurderes opført i 1990'erne ud fra luftfoto. Bålhaven har også funktion som brændeuggerplads, hvor produktion af brænde til bålplads og brændeovn i Sct. Hans Have foregår.

Etablering af regnvands-sø

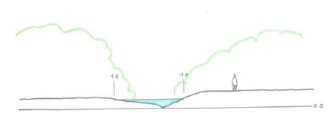
Fra grøft til regnvandssø - principskitse
(revideres i forbindelse med detaljprojektering)



Snit AA eksisterende forhold



Snit AA fremtidige forhold



Snit BB eksisterende forhold



Snit BB fremtidige forhold

NBI Vandspejlskoten er et udtryk for den maksimalt mulige opstuvning af vand



En eksisterende grøft ud mod strandengene øst for haverummene, ønskes oprenset og udvidet ved afgravning af terræn med henblik på at der kan ske periodevis oversvømmelse heraf. Dette vil tilføre et nyt landskabselement i de rekreative haverum, og åbne landskabet mod strandenspartiet øst for projektområdet.

Tidsbegrænset opstilling af Dome



I Helsehaven vil der i perioder i løbet af ugen være aktiviteter for grupper. Der ønskes forsøgsvis i en periode op 3 år opstillet en klimaskærm, så disse aktiviteter kan foregå beskyttet mod vejr og vind, såfremt dette fordres (placeringen ses nedenfor i redegørelsen for Helsehaven).

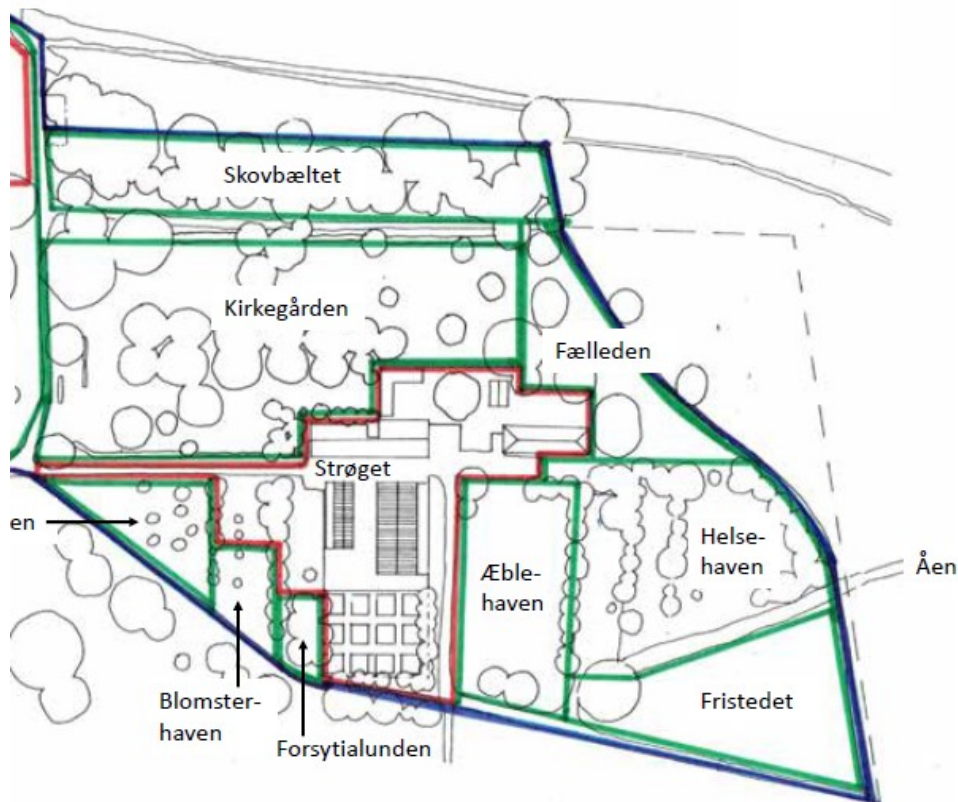
Fremtidig drift og tilpasning af have- og parkarealerne samt byrummet

Nedenstående figur afgrænser de arealer der er omfattet af ansøgningen og inden for hvilken de forannævnte bebyggelser mv. alle er placeret.



Området omfatter Kapelparken, kirkegården, et ”byrum” omkring bebyggelserne (Strøget) samt et antal afgrænsede haverum omkring bebyggelsen. Endvidere ligger der i Kapelparken et afgrænset område ”Bådhaven”. Dette områdes evt. udvikling indgår ikke i denne ansøgning.

Haverummene og bebyggelsen ”Strøget” er vist nedenfor.



I det følgende uddrag af projektbeskrivelsen om forskellige tiltag i områderne. Det bemærkes at de beskrevne tiltag er foreløbige – men det medtages for at illustrere, hvad der vil ligge inden for ikke dispensationskrævende udvikling og drift (bygningerne dog undtaget).

”Strøget”

Nye tiltag

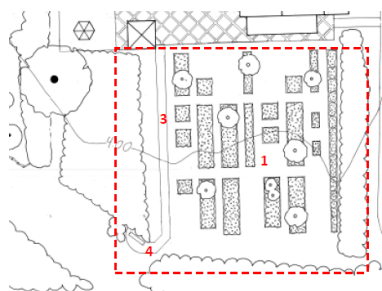
- Belægningerne i hele området skal forbedres, så der skabes god adgang for alle besøgende.
- Møblering og belysning revideres, suppleres og forbedres.
- Plads til affaldssortering etableres.
- Cykelparkering til 20 cykler etableres.
- Opsætning af det nødvendige antal skraldespande.
- I Gartnerboligen integreres udstillingslokale for Nationalpark Skjoldungernes Land, handicaptoilet, mødelokale og plads til formidling om naturens helbredende effekter.

Haverummene omkring bebyggelsen

Haverne – der delvist har parkkarakter - er ældre anlæg og den fremtidige drift kan indebære ændring af beplantninger, fornyelse af hegn, omlægning af stier, parkinventer som siddemøbler mv.

De enkelte havers udtryk retter sig mod at skabe rum for forskellige oplevelser og atmosfære, således disse kan indgå i idéen bag projektet. I ansøgningen anføres: *”Sct. Hans Have, en rekreativ have til fremme af mental sundhed gennem natur, kultur og inkluderende fællesskaber. Vi bygger videre på områdets historie og næsten 200 års tradition for behandling af psykisk sygdom, og sætter afstresning, restituering og fremme af den mentale sundhed i centrum.*

Bærhaven og Forsytialunden



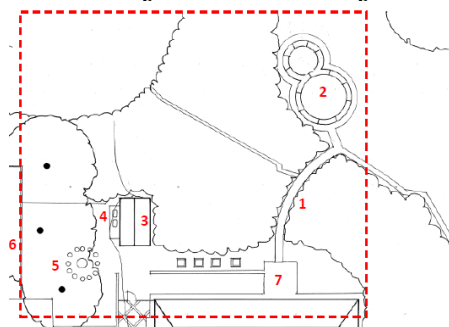
1. Eksisterende dyrkningsbede strammes op og indrammes med faste kanter
2. Affaldsspande
3. Sti med fast belægning (Slotsgrus) for bedre tilgængelighed til udsigtspladsen i Forsytialunden
4. Lille grusplads med træbænk

Æblehaven



1. Genplantning af nye æbletræer
2. Eksisterende og nye dyrkningsbede strammes op og indrammes med faste kanter
3. Siddepladser
4. Nyt vandelement med rindende vandløb (afvanding til regnvandssø)
5. Ny, fast belægning som erstatning for grusplads
6. Grusstier
7. Pergola som indgangsportal ved hovedindgangen til haven

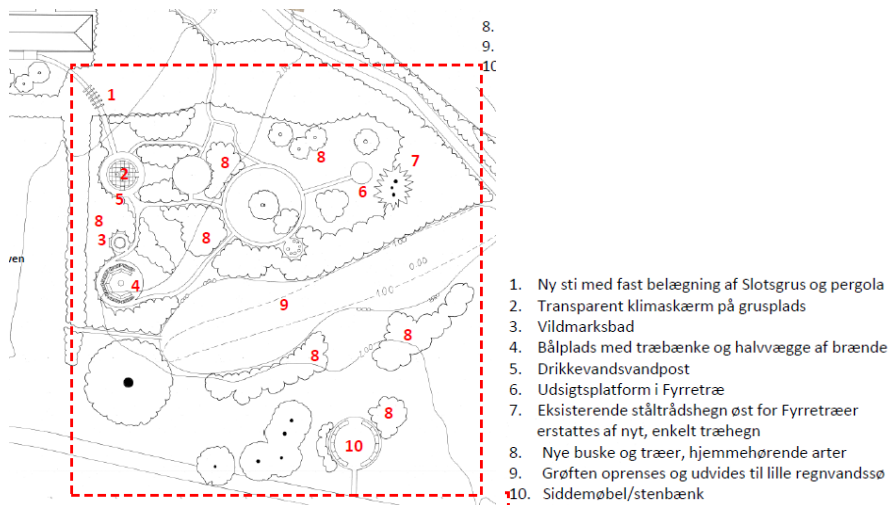
Bålhaven og Fælled med udsigt



Elementer (revideres i forbindelse med detailprojektering)

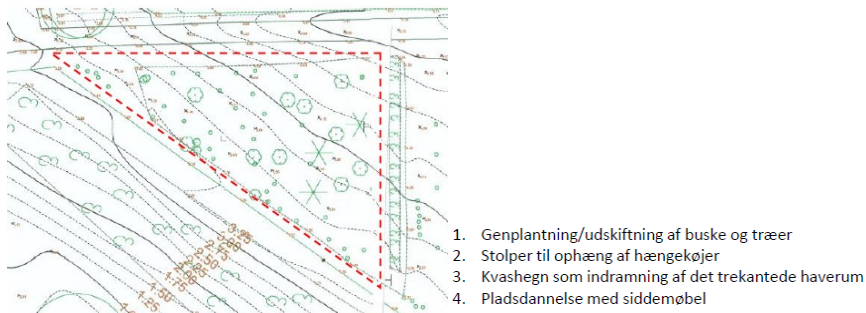
1. Smal sti med fast belægning mod Fælleden
2. Pladsdannelse med siddemøbel af træ eller sten
3. Nuværende halvtag istandsættes
4. Udekøkken med vandinstallation
5. Bålplads forbedres
6. Træhegn ind mod Værkstedsgård
7. Gamle granitbelægning bevares

Helsehaven og Fristedet

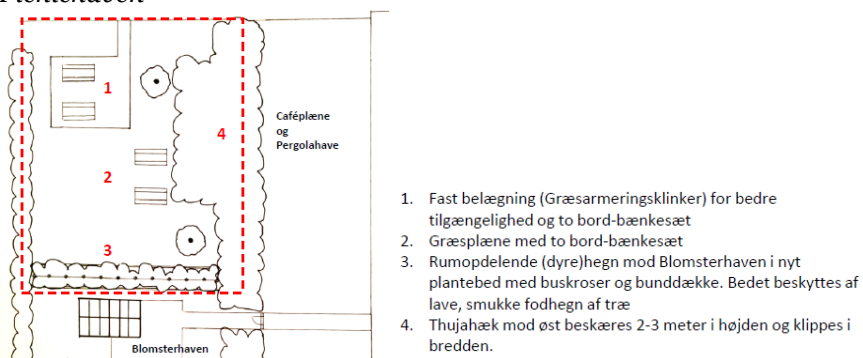


Domen placeres ved "2"

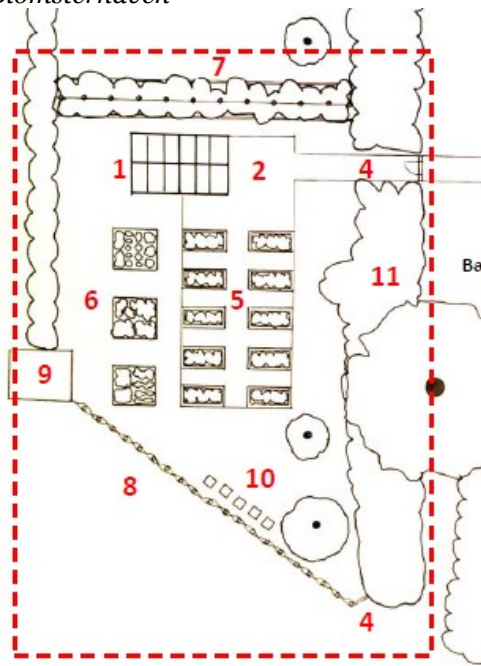
Skovhaven



Picnichaven

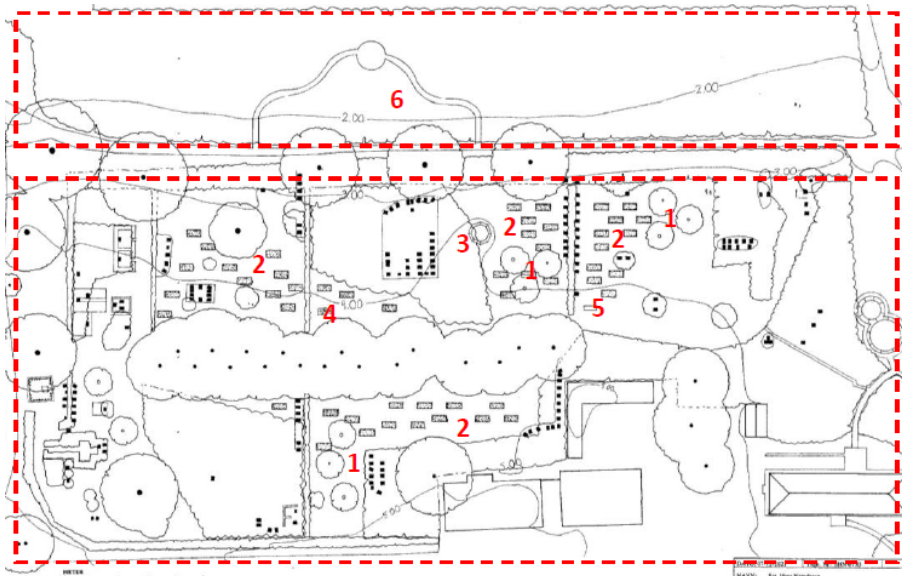


Blomsterhaven



- Bæ
1. Drivhus ca. 550 x 350 cm med halvmure af genbrugs teglsten
 2. Fast belægning (fx. Slotsgrus) for bedre tilgængelighed
 3. Sti med fast belægning (fx. Slotsgrus) fra Bærhaven til Blomsterhaven
 4. Rustik havelåge
 5. Højbede til dyrkning af planter til caféens menuer
 6. "Lavbede" i græs til dyrkning af planter til caféens menuer
 7. Rumopdelende (dyre)hegn mod Picnichaven i nyt plantebed med buskroser og bunddække. Bedet beskyttes af lave, smukke fodhegn af træ
 8. Kvashegn mod syd til opsamling og genanvendelse af grenaffald
 9. 8-10 m² stor mødding
 10. Bistader
 11. Thujahæk mod øst beskæres 2-3 meter i højden og klippes i bredden

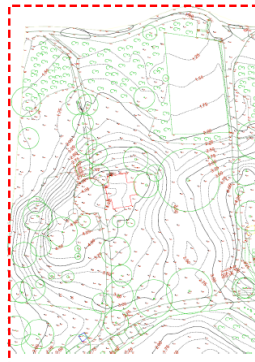
Kirkegården og Skovbæltet



1. Nye, blomstrende træer
2. Forårsløg i (grav)felte á 120x260 cm
3. Siddemøbel med udsigt til Roskilde
4. Granitfuglebad
5. Vandkar (står pt. i Æblehaven)
6. Smal sti ind mellem træerne

Kapelparken

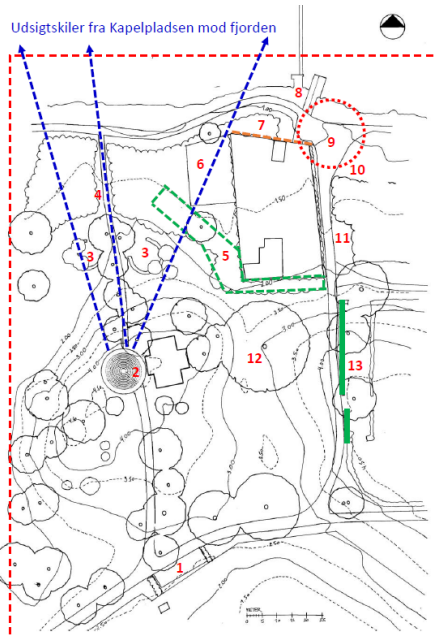
Kapelparken



Eksisterende forhold



Kapelpladsen efterår 2021



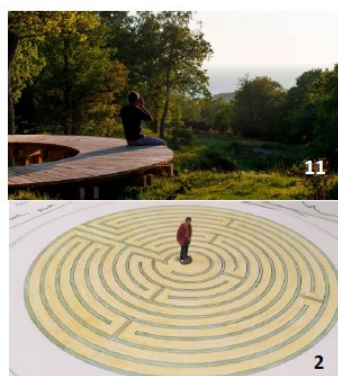
Kapelparken, skitseforslag

Elementer (revideres i forbindelse med detailprojektering)

1. Grus p-plads, som i dag måler 13 x 2,5 m, udvides til 18 x 2,5 m med plads til i alt 7 biler (reserveret personalet i Sct. Hans Have)
2. Pladsen foran kapellet renoveres med ny belægning
3. Trekvartcirkelformede hæk-nicher med bænke og citatsten
4. Opgradering af stien gennem Kastanjealléen
5. Fortætning af bevoksning, også med stedsegrønne buske
6. Muligt, fremtidigt indhegnet udvidelsesareal for bådklubben (ca. 320 m²) kræver opfyldning af ca. ½ m jord, da området i dag er vandlidende
7. Nyt, transparent hegn i f.eks. træ og bænke mod offentlig sti.
8. Siddemøbel med fjordudsigt ved eksisterende både/badebro. Slæbepads mod vest, som eksisterende funktion, indarbejdes i nærmere detaljering.
9. Asfalteret vendeplads for biler med bådetrailer
10. Oplagsplads til kajaker for dagsbesøgende
11. Bevarelse af handicap p-pladser
12. Siddemøbel omkring Bøgetræet
13. Nye hække langs vejens østside



4 Eksisterende stiforløb



Referencer:

2 Skitseforslag til labyrinth Ø 12 meter
4 Sti fra Kapelpladsen gennem kastanjeallé til fjorden
11 siddemøbel designet af MAA Erik Brandt Dam
(foto: Bjørn Pierr Enevoldsen og Realdania)



Det bemærkes at punkterne 6, 8, 9 og 10 ikke er en del af ansøgningen idet disse indgår som en del af bådhavnens indretning. Tilretninger til den eksisterende bådhavn, som skitseret i materialet, behandles i en selvstændig ansøgning, med baggrund i helhedsplanen for området, den kommende lokalplan, samt et ønske om at området indgår som en oplevelsesværdi for Naturhaven.

Om baggrunden for det samlede projekt er anført:

"Sct. Hans Have, en rekreativ have til fremme af mental sundhed gennem natur, kultur og inkluderende fællesskaber. Vi bygger videre på områdets historie og næsten 200 års tradition for behandling af psykisk sygdom, og sætter afstresning, restituering og fremme af den mentale sundhed i centrum.

Foreningen Sct. Hans Have blev stiftet i vinteren 2014. Drømmen var at skabe nyt liv i nogle efterladte faciliteter på det offentlig tilgængelige område ved Sct. Hans Hospital i Roskilde. En forårsdag i maj 2014 åbnede vi for første gang garageportene til vores lille café, fyldte drivhusene med økologiske urter og bød indenfor til koncerter og kunstudstillinger i kapellet. I dag er der aktivitet hele året i Sct. Hans Have, og foreningen er registreret som en social økonomisk virksomhed."

"Inkluderende fællesskaber

Sct. Hans Have er en socialøkonomisk virksomhed og et inkluderende arbejdsfællesskab.

Siden foreningens start i 2014 har vi haft stor succes med at inkludere psykiatriske patienter, flygtninge, udsatte ledige og unge i særligt tilrettelagte uddannelsesforløb i det daglige arbejde i haven, caféen og gartneriet. Derudover samarbejder vi med Seniorhøjskolen i Roskilde om at give bl.a. demente ældre gode sociale oplevelser i grønne rammer.

Det er meget væsentligt for projektets udvikling at vi har en stor og aktiv frivilligruppe. Cirka halvdelen af de frivillige anser vi for at være i en eller anden form for udsat livssituation, og vi oplever at det at være en del af Sct. Hans Have er med til at give positive oplevelser i en til tider svær hverdag. Den anden halvdel af frivilligruppen er yderst ressourcestærke Roskilde borgere. De bidrager med deres specialviden og erfaringer, og er med til at styrke og udvikle det inkluderende fællesskab, som er omdrejningspunktet for vores arbejde."

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Sct. Hans Have grænser op til Natura 2000-område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Når der henses til det ansøgtes karakter og dets placering samt den eksisterende færdsel på stien langs fjorden, er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller



ynge- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Projektområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, og de i ansøgningen beskrevne aktiviteter og ønskede anlæg, byggeri mv., omfatter dels forhold og aktiviteter, der ikke er dispensationskrævende, og dels anlæg og aktiviteter mv. som kræver dispensation/lovliggørelse i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Direktoratet skal indledningsvis anføre, at i forhold til administrativ praksis efter strandbeskyttelseslinjen, kan fjernelse af eksisterende bevoksninger (selvsåede som plantede) ske uden dispensation. Genplantning kan ske uden dispensation forudsat dette sker inden 3 år efter den hidtidige beplantning er fjernet og på samme lokalitet.

Ved arealer, der lovligt anvendes til park, have eller kirkegård, kan plantning som led i arealet drift og udvikling ske uden dispensation. Mindre tilstandsændringer, der er led i den sædvanlige drift til opretholdelse af arealets funktion, f.eks. anlæg af stier, opstilling af bænke og parkinventar (skraldespande ol.) samt begrænsede terræn-tilpasninger i forbindelse hermed kræver ikke dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Opførelse af bygninger og etablering af større anlæg på disse arealer anses for større og dispensationskrævende tilstandsændringer.

Arealer inden for strandbeskyttelseslinjen, der drives som gartneri kan indrettes og drives som sådan, dvs. at driftsmæssige tilpasninger af arealernes indretning med bede, højbede, plantning mv. ikke er dispensationskrævende. Opførelse af bygninger og etablering af større anlæg på disse arealer anses for større og dispensationskrævende tilstandsændringer.

Kystdirektoratet finder, at området, der er omfattet af ansøgningen har karakter af og kan sidestilles med park- og haveanlæg samt gartneridrift. Området har således offentlig adgang og uanset det i sin udformning og indretning måtte rette sig mod og tjene terapeutiske formål, vil offentligheden stadig have fri adgang til have- og parkarealerne og kunne anvende disse frit.

På denne baggrund opsummeres i det følgende de i ansøgningen anførte aktiviteter, anlæg mv. i forhold til, hvorvidt der er tale om dispensationskrævende tilstandsændringer eller om de i ansøgningsmaterialet beskrevne anvendelse og indretninger måtte anses for at være umiddelbart tilladt.

Dispensationskrævende forhold

Café- og butiksdrift, arrangementer mv.

Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse uden ændring af bygningens yder, og uden at den ny anvendelse er mere belastende for naturen, kræver ikke dispensation.



Kystdirektoratet vurderer, at etableringen i 2014 af cafédriften i det lille drivhus og øvrige driftsbygninger og de hertil knyttede aktiviteter (butik, arrangementer mv.) forudsatte dispensation, idet denne anvendelse må antages at have medført en øget belastning i området (trafik mv.), herunder at udearealer anvendes til servering og ændrer tilstand ved opstilling af borde mv. Hertil kommer afledte behov for bebyggelse, idet der uden den fornødne dispensation er opført en pergola for udeservering ved caféens vestside og planteskole/spirehus ved gartneriet/det store drivhus.

Kystdirektoratet finder således, at der ud over de opførte bygningsanlæg (pergola og planteskole), skal ske lovliggørelse i forhold til strandbeskyttelseslinjen af såvel anvendelse af det lille drivhus til cafédrift samt butik i anden bygning samt det nærliggende område til udeservering med opstilling af borde mv.

En ansøgning om lovliggørelse af allerede etablerede anlæg skal som udgangspunkt vurderes på samme måde, som i de tilfælde hvor der indsendes en forudgående ansøgning.

Kystdirektoratet vurderer, at en forudgående ansøgning hertil ville være imødekommet. Den afledte ”merbelastning” i området må vurderes at være af begrænset betydning for kystlandskabet når der henses til at der allerede er en væsentlig brug af det tilgrænsende områder, hvor den meget befærdede kyststi findes. Endvidere sker merbelastningen i tilknytning til en eksisterende bebyggelse i en relativt lukket område.

Kystdirektoratet finder endvidere, at det to opførte anlæg (bygningerne 7 og 8) – pergolaen og planteskolen - som skal understøtte driften af området, har begrænset indflydelse på kystlandskabet, da de er opført i tilknytning til de eksisterende bebyggelser og er mindre anlæg. Tilsvarende findes anvendelsen af udearealet til servering ved opstilling af borde, bænke stole mv., at være af underordnet betydning. Direktoratet finder således, at der ikke ville have været forhold som talte imod en dispensation.

Da der endvidere ikke ses at være forhold som i dag taler imod, meddeler Kystdirektoratet efter en samlet vurdering af sagen lovliggørende dispensation til at bibeholde den ændrede /yderligere anvendelse af bebyggelsen og udearealerne til cafédrift, samt til den opførte bebyggelse.

Kystdirektoratet har herved lagt afgørende vægt på, at der er tale om en aktivitet knyttet til den socialøkonomisk virksomhed der vurderes at tilgodese et almennyttigt formål, samt at en dispensation på denne baggrund ikke vurderes at medføre en uønsket præcedens.

Bålhytten vurderes på tilsvarende måde, idet det vurderes, at der ville være blevet meddelt dispensation til denne, såfremt der var ansøgt herom.

Opførelse af ny bebyggelse og ombygning af eksisterende

Der er ansøgt om opførelse af følgende ny bebyggelse (# henviser til beskrivelsen i redegørelsen).



-
- Udvidelse af skure #1 – 40 m² i tilknytning til eksisterende
- Ombygning af tagrum #2 – tag hæves og brugsareal udvides
- Overdækning mellem drivhusene #3
- Udvidelse af spirehus #4 – 20 m² i tilknytning til større drivhus
- Skur til havemøbler #5 – 10 m²
- Drivhus mødested #6 – 32 m²
- Overdækninger til ophold #9 og 10
-

Det er Kystdirektoratets sammenfattende vurdering, at der er tale om forholdsvist begrænsede nybyggerier og udvidelser af eksisterende, der har til formål at understøtte driften af såvel gartneri som cafédrift samt den socialøkonomiske virksomheds funktion.

Hertil kommer, at bebyggelserne alle er placeret i haverum og i tilknytning til de centrale bebyggelser, således påvirkningen af kystlandskabet bliver begrænset.

Opførelse af Dome

Kystdirektoratet finder, at der forsøgsvis kan opstilles en dome som ansøgt, idet der lægges vægt på, at de sker i et afgrænset haverum smat at der ved tidsbegrænsningen gives mulighed for en konkret vurdering af forholdet.

Etablering af regnvandssø

Oprensning af eksisterende grøft ud mod strandengene og justering af terræn med henblik på at der kan ske oversvømmelse heraf, forudsætter dispensation. Kystdirektoratet finder, at tilførslen af dette landskabselement i de rekreative haverum, vil være landskabeligt acceptabelt og åbne landskabet mod strandengspartiet øst for projektområdet. Der dispenseres således til projektet som ansøgt.

Ikke dispensationskrævende forhold

"Gaderum" ved og mellem bebyggelserne (Strøget)

Området har karakter af et mindre byrum der er en integreret del af parkanlægget, og det er Kystdirektoratets vurdering, at etablering af mindre "by-inventar"/faciliteter (skraldespande, bænke mv.), der naturligt og funktionelt knytter sig hertil, ikke udgør en dispensationskrævende tilstandsændring. Ændring af eksisterende belægninger på arealerne samt mindre udvidelse for at forbedre sammenhæng og øge tilgængelighed mellem bygningerne samt disponering af arealerne anvendelse (herunder hvorvidt parkering opretholdes), er ligeledes ikke en dispensationskrævende tilstandsændring og umiddelbart tilladt.

Ændret anvendelse af gartnerhuset

Den ansøgte renovering af gartnerhuset samt anvendelse til information, handikapt toilet mv. vurderes ikke udgøre en tilstandsændring af bygningen eller at medføre øget belastning af området, og vil derfor være umiddelbart tilladt.



Gartneridrift i haveområderne

Kystdirektoratet lægger til grund, at haveområdernes drift og udnyttelse til gartneri, æbleplantage mv., er en fortsættelse af den tidligere lovlig udnyttelse af områderne i forhold til strandbeskyttelseslinjen, uanset området i dag drives af og som led i den socialøkonomiske virksomhed og ikke længere sker som led i den ophørte hospitalsdrift.

Gen- og nyplantninger og mindre anlæg som mindre pergolaer, bede, kantanlæg, stiudlæg med grus ol. som led i driften og anvendelsen er således umiddelbart tilladt. Faste og levende hegn kan vedligeholdes uden dispensation, og der kan uden dispensation etableres mindre hegn i naturmaterialer (kvas, ”pinde” og lignende) mellem haverne og som afgrænsning mod omgivelserne.

Drift af øvrige haver

Kystdirektoratet finder, at vedligeholdelse og tilpasning af arealernes beplantning og ”haveanlæg” som stier og bænke ikke er en dispensationskrævende tilstandsændring i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Kirkegården

Kystdirektoratet lægger til grund, når der henses til områdets tidligere funktion som kirkegård, samt at den nu indgår som en del af haven, at følgende kan anses for en fortsat lovlig brug af området, og ikke er en dispensationskrævende tilstandsændring og derfor må anses for at være umiddelbart tilladt:

- Mindre nyplantninger, dog således at det bevarer et åbent præg.
- Mindre skulpturer og indretninger, bede ol., som refererer til områdets hidtidige funktion.
- Enkelte bænke og mindre parkinventar
- Opretholdelse af et levende hegn omkring arealet.

Kapelparken

Kystdirektoratet finder, at de i redegørelsen beskrevne forhold med renovering af stier, belægning af plads ved kapel, beplantning og siddemøbler må anses for at være en del af udvikling af parken og ikke dispensationskrævende. Det bemærkes at havneområdet og anlæg knyttet til denne funktion ikke er omfattet af ansøgningen.

Kystdirektoratets afgørelse kan herefter sammenfattes som følger

Retlig afgørelse

Kystdirektoratet træffer afgørelse om, at mindre anlægsarbejder inden for have- og parkarealerne – så som nyplantninger, stiudlæg, ændret disponering af og belægning af færdselsarealer samt opstilling og ændring af ”park- og byinventar” ikke er dispensationskrævende tilstandsændringer.



Lovliggørelse

Kystdirektoratet meddeler hermed lovliggørende dispensation til den ændrede anvendelse af væksthuse og øvrige driftsbygninger til cafédrift med butik og tilhørende udearealer til servering samt til at bibeholde opført pergola samt spirehus, samt til bålhytten ved Gartnerhuset.

Dispensation

Kystdirektoratet meddeler hermed dispensation til opførelse af de 8 bebyggelser/Overdækninger som beskrevet i redegørelsen, anlæg af regnvand sø samt en 3-årig tidsbegrænset dispensation til en Dome i "Helsehaven".

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent - Kystzoneforvaltning
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Roskilde kommune, kommunen@roskilde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Roskilde, roskilde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Roskilde, roskilde@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Roskilde, roskilde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Fredningsnævnet for Østsjælland, oestsjaelland@fredningsnaevn.dk
- Nationalpark Skjoldungernes land, npskjold@danmarksnationalparker.dk

kommunen@roskilde.dk; dn@dn.dk; roskilde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
roskilde@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; roskilde@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
oestsjaelland@fredningsnaevn.dk; npskjold@danmarksnationalparker.dk;
lucyc@roskilde.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk



Afgørelsen er også sendt til:

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen³ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- offentlige myndigheder
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.