

Roskilde, den 7. februar 2026

Indsigelse vedrørende forslag til lokalplan 735 og Kommuneplantillæg 5

Stadion og boliger ved Rådmandshaven

Hermed fremsendes indsigelse mod forslag til lokalplan 735 – Stadion og boliger ved Rådmandshaven samt Kommuneplantillæg 5. Indsigelsen er fremsat i overensstemmelse med Planloven og kommunens høringsregler og har til formål at tilkendegive, at lokalplansforslaget ikke bør vedtages i sin nuværende form, men genovervejes.

1. Parkeringsbehov – utilstrækkelig kapacitet og manglende beregning

Det fremgår af lokalplansforslaget, at der alene planlægges etablering af minimum 100 ekstra parkeringspladser i delområde B, som skal dække behovet for både stadionudvidelse og den øvrige udvikling.

Beregninger viser imidlertid, at:

- En udvidelse til 6.000 tilskuere vil i praksis kræve min. ca. 1.200 parkeringspladser, hvis 20 % af tilskuerne forventes at komme i bil.
- Erhverv, hotel, fitness og ungdomsboliger på ca. 7.400 m² fordrer yderligere ca. 140 parkeringspladser efter gældende parkeringsnormer.
(Samlede parkeringsbehov: ca. 1.340 pladser – ekskl. øvrige brugeres behov).

Der mangler således min. ca. 200 p-pladser, og der er ikke redegjort for parkering til tilskuere, når de øvrige funktioner er taget i betragtning.

Desuden er der i lokalplansmaterialet ikke taget højde for samtidighedsfaktoren – herunder at arrangementer på stadionet kan falde sammen med arrangementer i Roskilde Kongres- & Idrætscenter. Samtidighedsbrug af parkeringsarealer betyder samlet større pres på de eksisterende pladser.

2. Vurdering af eksisterende parkeringskapacitet

Inden for ca. 500–1.000 meters afstand findes følgende offentlige parkeringsarealer:

- Bønnelykkeplads: 120 pladser
- Kildegården: 115 pladser (heraf reserveret 53 til nyetablerede boliger)
- Rådmandshaven: 140 pladser
- Parkeringsareal øst for stationsanlægget: 100 pladser
- Ved Hallen: 500 pladser
- Schmeltz Plads: 175 pladser
- Ved Ringen: 80 pladser

Dette giver et teoretisk samlet antal på ca. 1.245 pladser. Når der tages højde for, at en stor del af disse pladser allerede anvendes af beboere eller erhverv i området, kan der realistisk kun

anvendes ca. 870 pladser til stadionbrug – hvilket stadig betyder min. ca. 330 pladser i underskud ved samtidige arrangementer.

Vores bekymring er i øvrigt at det bliver Kommunens ansvar at rette op på parkeringsproblematikken efterfølgende, hvis lokalplansforslaget vedtages i den nuværende form.

3. Manglende til- og frakørselsanalyse

Det fremgår ikke af lokalplanen, at der er udarbejdet en egentlig trafik- og miljøanalyse af til- og frakørselsforholdene ved spidsbelastninger. Der mangler dokumentation for:

- Tilsvarende vurdering af kødannelse, ensretninger mv.
- Trafikregulering i forbindelse med større arrangementer
- Afvikling af taxakørsel, busser og øvrige transportmidler

I en række tidligere høringssager om lokalplaner er manglende trafikanalyser blevet brugt som begrundelse for revision af planforslagene.

4. Almene boliger – ulige krav til kommunen vs. private aktører

Vi har som naboer og privat ejere af Ringstedgade 42-48 påpeget over for borgmesteren (d. 9. og 23. januar 2026), at vi er blevet pålagt krav om etablering af almene boliger i forbindelse med vores lokalplanproces. Dette krav synes ikke at være stillet i lokalplan 735 for kommunens egne arealer. Brevene til borgmesteren er vedlagt efter opfordring fra Anne Brandt Østerby, Chef for Byudvikling, i brev af 6. februar 2026.

Det fremstår som usaglig forskelsbehandling og i strid med god forvaltningsskik, eftersom kommunen bør følge de samme krav til boligtyper og sociale formål for egne projekter som for private. Sådan uens praksis kan stride mod ligheds- og forudsigelighedsprincippet i forvaltningsretten.

Konkluderende krav

På denne baggrund anmodes Roskilde Kommune om:

- At projektet afvises i sin nuværende form.
- At der udarbejdes en samlet og bindende parkerings- og trafikplan for hele området.
- At projektet kun kan realiseres, når der er dokumenteret tilstrækkelig parkeringskapacitet.
- At byrådet foretager en fornyet politisk vurdering af projektets konsekvenser for borgerne.
- At der enten stilles krav om almene boliger i lokalplan 735 i overensstemmelse med praksis, eller at kravene om almene boliger i lokalplan 731 genovervejes og bringes i overensstemmelse med kommunens praksis.

Venlig hilsen

Peter Frandsen og John Bech Hansen
Ringstedgade, Roskilde ApS

Bilag:

Brev til Borgmester af 9. januar 2026
Brev til borgmester af 23. januar 2026

Sendt pr. mail

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Att. Borgmester Tomas Breddam, Viceborgmester
Jette Tjørnelund, Claus Larsen og Kommunaldirek-
tør Ane K. Christensen

WINSLØW
ADVOKATPARTNERSELSKAB

GAMMEL STRAND 34
1202 KØBENHAVN K
TLF 33 32 10 33
CVR 41 93 38 44

09.01.2026
Sagsnr. 27340

Ansvarlig advokat
Mads Roikjer
Advokat (H), partner

Forskelsbehandling ved krav om almene boliger

Som advokat for Ringstedgade, Roskilde ApS, CVR-nr. 43827936, skal jeg hermed rette henvendelse til Roskilde Byråd i anledning af beslutningen på byrådsmødet den 17. december 2025 om at sende forslag til lokalplan 735 og kommuneplantillæg 5 for stadionprojektet i høring.

På byrådsmødet fremlagde Claus Larsen (A) projektet og oplyste, at en del af træningsarealerne mod Ringstedgade, skulle sælges til udvikling af boliger. Han oplyste samtidig, at man vil fravige det sædvanlige krav om 25% almene boliger, da beløbet fra salget skulle medfinansiere renoveringen og udbygningen af stadionprojektet.

Det fremstår således, at Roskilde kommune (herefter benævnt "**Kommunen**") som grundejer undtages fra det sædvanlige krav om 25 % almene boliger, med henvisning til områdets eksisterende boligstruktur og økonomiske hensyn til stadionprojektet.

Min klient er privat udvikler af Ringstedgade 42-48, nabogrunden til det kommende stadionprojekt, og som under processen har været mødt af samt pålagt krav om etablering af almene boliger. Dette står i skarp kontrast til den ændrede praksis, der nu følges for Kommunens egne arealer, hvilket opleves og udgør usaglig forskelsbehandling i strid med magtfordrejlslæren.

Min klient havde tidligt i processen, hvor de alene ejede Ringstedgade 44, 46 og 48, et møde med Camilla Dahl og Lisbet Østrup fra Byudvikling og Grøn Omstilling om Kommunens stillingtagen til almene boliger. Umiddelbart efter mødet modtog min klient den 3. maj 2023 mail fra Camilla Dahl, hvor det fremgik, at Kommunen ikke ville stille krav om almene boliger i projektet (uddrag):

"Vi håber at der er mulighed for, at inddrage Ringstedgade 42 i projektet, da det er et vigtigt greb i Helhedsplanen at delområde 1.1 kan udvikles. Vi har vurderet at vores boligpolitiske mål om at skabe en blandet by, kan opnås ved at se på Ringstedgade som en helhed og ikke ud fra hver enkelt delområde. Derfor vil vi ikke stille krav om almene boliger". (min fremhævning)

Eftersom det var et stærkt ønske for Kommunen at opnå en god helhedsvirkning i denne del af Ringstedgade, indgik min klient dialog med ejer af Ringstedgade 42, og efterfølgende en betinget købsaftale med ejer. Dette på trods af, at ejer ikke var indstillet på at sælge, idet grunden er lille, stærkt forurenet og at ejer havde en uhensigtsmæssig høj prissætning af grunden. På trods

heraf erhvervede min klient den pågældende ejendom for en alt for høj pris – for at imødekomme Kommunens ønsker.

Da min klient senere den 16. maj 2025 havde møde med Camilla Dahl og Lisbet Østrup, blev min klient nu og i strid med mail af 3. maj 2023, præsenteret for, at der nu alligevel ville blive stillet krav om 25% almene boliger. Det blev samtidig oplyst, at kravet ikke var politisk, men alene et tilkommet krav fra Kommunens daværende planchef, Vilfred Hvid.

Efterfølgende er der udarbejdet lokalplan 731 – Boliger på Ringstedgade, hvori der er stillet krav om, at 25 % skal være almene ungdomsboliger. Dette har konkret udmøntet sig i 15 almene ungdomsboliger på i alt 555 m².

Min klient har sidenhen forhandlet med flere boligselskaber, som ikke var interesseret grundet det beskedne areal samt det beskedne antal boliger. Efter en længere dialog med Boligselskabet Sjælland og Kommunen fsva. anvisningspligten, lykkedes det endelig at blive enige om en betinget handel, som pt. afventer endelig godkendelse af skema A på næstkommende byrådsmøde, den 21. januar 2026.

Min klient har modtaget nedrivningstilladelser til nedrivning af de eksisterende ejendomme, hvilket arbejde næsten er afsluttet, idet der på nuværende tidspunkt udestår § 8-tilladelse på Ringstedgade 42, hvor der kun er nedrevet til overkant af fundament.

Det er min vurdering, at Kommunen ikke sagligt og berettiget bør kunne undtage egne arealer fra kravet om almene boliger, når min klient – som privat naboudvikler – blev pålagt denne byrde, på trods af tidligere modtagen forhåndstilkendegivelse om det modsatte.

Kommunens praksis synes med al tydelighed at omgå egne boligpolitiske mål og skaber usikkerhed om forudsigelighed og lighed i Kommunen som forvaltning. Min klient har ubetinget haft og disponeret ud fra en berettiget forventning baseret på Kommunens tidligere udmeldinger.

På baggrund af ovenstående skal jeg derfor indskærpe samt anmode om, at kravet om almene boliger i lokalplan 731 genovervejes og bringes i overensstemmelse med den praksis og de begrundelser, som Kommunen nu selv har lagt til grund for lokalplan 735 og kommuneplantillæg 5, herunder ved meddelelse af dispensation fra kravet om almene boliger i lokalplan 731.

Såfremt kravet fastholdes, vil sagen blive videreført, og der vil blive rejst krav om dækning af min klients tab som følge af Kommunens ageren.

København, den 9. januar 2025

Advokat (H) Mads Roikjer Advokat (L) Patrick Langkilde Andersen

Sendt pr. mail

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Att. Borgmester Thomas Breddam, Viceborgmester Jette Tjørnelund, Claus Larsen, Kommunaldirektør Ane K. Christensen og Chefjurist Rikke Siggaard Madsen

WINSLØW
ADVOKATPARTNERSELSKAB

GAMMEL STRAND 34
1202 KØBENHAVN K
TLF 33 32 10 33
CVR 41 93 38 44

23.01.2026
Sagsnr. 27340

Ansvarlig advokat
Mads Roikjer
Advokat (H), partner

Vedrørende forskelsbehandling ved krav om almene boliger

Vi har som advokat for Ringstedgade, Roskilde ApS, modtaget borgmesterens svar af 20. januar 2026 vedrørende almene boliger og udmøntningen af Roskilde Kommunes boligpolitik.

Vi må imidlertid konstatere, at tilbagemeldingen på ingen måde forholder sig til de centrale forvaltningsretlige problemstillinger, som blev påpeget i vores henvendelse af 9. januar 2026. Svaret gengiver overvejende kommunens generelle boligpolitiske rammer og procesmæssige forhold, men ikke hvordan kommunen forholder sig til den påpegede usaglige forskelsbehandling eller de grundlæggende forvaltningsretlige principper.

Det er i vores henvendelse konkret anført, at:

- kommunen som grundejer undtages fra kravet om 25 % almene boliger af økonomiske og projektmæssige hensyn ved boligudvikling ved Stadionprojektet,
- mens en privat naboudvikler pålægges dette krav – på trods af tidligere skriftlig forhåndstilkendegivelse om det modsatte, og
- hvilket efter vores opfattelse udgør usaglig forskelsbehandling i strid med lighedsgrundsætningen og magtfordrejningslæren, samt krænker princippet om berettigede forventninger.

Ovenstående forhold har kommunen ikke forholdt sig nærmere eller mere konkret til. Det anføres alene, at der foretages politiske vurderinger fra sag til sag, uden at redegøre for, hvordan dette kan begrunde, at kommunen selv fraviger kravet, mens private aktører ikke gives tilsvarende mulighed – eller hvorfor økonomiske hensyn til et kommunalt projekt kan tillægges vægt i den ene sag, men ikke i den anden. Det bemærkes i den forbindelse, at stadionprojektet samtidig tilgodeser private investorer.

Det fremgår af borgmesterens svar af 20. januar 2026, at der i forbindelse med lokalplansforslag 735 og kommuneplantillæg 5 ikke stilles krav om 25 % almene boliger, bl.a. med henvisning til følgende forhold:

1. Mangfoldig og blandet by

Det anføres, at lokalplanens komplekse og sammensatte program på anden vis bidrager til en mangfoldig og blandet by.

Hertil bemærkes, at byggeriet på Ringstedgade 42-48 ligeledes bidrager til en mangfoldig by gennem etablering af boliger i varierende størrelser og med forskellig rumfordeling, samt er målrettet både unge, enlige, par og ældre. Projektet understøtter således samme boligpolitiske målsætning.

2. Høj andel af almene boliger i lokalområdet

Det anføres, at andelen af almene boliger er høj i lokalområdet, herunder ved Parkvænget, Møllehusene og Blegdammen.

Ringstedgade 42-48 er nærmeste nabo til stadionprojektet og er beliggende i samme nærområde. Borgmesterens egen begrundelse for ikke at stille krav i stadionprojektet understøtter derfor netop, at der heller ikke er eller har været et sagligt behov for at stille krav om almene boliger til mine klienters projekt.

3. Overordnet behov for almene boliger i Roskilde Kommune

Det bemærkes videre, at Roskilde Kommune samlet set allerede har en høj andel af almene boliger. Ifølge opgørelser baseret på BL/Landsbyggefondens tal udgør almene boliger ca. 20,5 % af den samlede boligmasse i Roskilde Kommune, hvilket ligger over landsgennemsnittet på ca. 19,8 %.

Sammenlignet med tilsvarende mellemstore bykommuner som Holbæk (19,8 %), Kolding (20,6 %), Næstved (15,3 %) og Svendborg (15,8 %) har Roskilde en relativt stærk almen boligsektor, idet kun Slagelse ligger markant højere med ca. 24,6 %.

Tallene indikerer, at Roskilde Kommune samlet set allerede opfylder – og overstiger – det generelle nationale niveau for almene boliger, hvilket svækker behovsargumentet for yderligere krav i konkrete byudviklingsprojekter.

Jeg skal i øvrigt bemærke, at mine klienters sag på Ringstedgade 42-48 blev udsat til februar på Økonomiudvalgets møde den 14. januar 2026, da der ønskedes svar på diverse spørgsmål bl.a. om behovet for ungdomsboliger og kriterier for udlejning. Dette jf. mail fra Chefjurist Rikke Siggaard Madsen af 15. januar 2026 til Boligselskabet Sjælland. Her fremgår det ligeledes, at spørgsmålene vil blive fremsendt senere og det undrer derfor mig og mine klienter, at Borgmesteren kan svare inden dette er belyst.

4. Forhåndstilkendegivelse og berettigede forventninger

Det er korrekt, at rammelokalplan 683 som udgangspunkt fastlægger 25 % almene boliger. Dette var skam også årsagen til, at mine klienter tidligt i processen rettede henvendelse til kommunens planlæggere. Med mail af 3. maj 2023 oplyste Byudvikling og Grøn Omstilling, at der ikke ville blive stillet krav om almene boliger, baseret på en konkret vurdering af Ringstedgade som helhed. Denne tilkendegivelse skabte en klar og berettiget forventning hos mine klienter, som senere blev tilsidesat uden saglig begrundelse.

På den baggrund skal jeg anmode om, at kommunen:

- 1) Konkret og juridisk forholder sig til de rejste forvaltningsretlige indsigelser, herunder lighedsgrundsætningen, magtfordrejningslæren og princippet om berettigede forventninger, samt
- 2) Redegør for, på hvilket sagligt grundlag forskellig behandling af kommunens egne arealer og private naboudviklere kan opretholdes.

Såfremt der ikke gives et substantielt og juridisk begrundet svar, vil sagen som tidligere varslet blive overvejet videreført, herunder indbragt for Folketingets Ombudsmand og vurderet i forhold til klageadgang efter planlovgivningen.

Jeg imødeser kommunens uddybende og juridiske stillingtagen til ovenstående, idet mine klienter og jeg også gerne deltager i et møde.

København, den 23. januar 2026

Advokat (H) Mads Roikjer Advokat (L) Patrick Langkilde Andersen