



ROSKILDE
KOMMUNE

Stadion og boliger ved Rådmands- haven

Lokalplan 735

Lokalplanens politiske behandling

2. december 2025	Plan- og Teknikudvalget, 1. behandling
10. december 2025	Økonomiudvalget, 1. behandling
17. december 2025	Byrådet , 1. behandling
18. december 2025 - 12. februar 2026	Offentlig høring
13. januar 2026	Borgermøde
14. april 2026	Plan- og Teknikudvalget, 2. behandling
22. april 2026	Økonomiudvalget, 2. behandling
29. april 2026	Byrådet , endelig vedtagelse

Indhold

Indledning

5

Generelt om lokalplaner	5
Introduktion til lokalplanen.....	5
Generelt om lokalplaner	6
Bæredygtighed i lokalplanen	16
Bæredygtighedscirklen.....	17

Bestemmelser og redegørelse

19

§1 Formål.....	20
§2 Område og zonestatus	22
§3 Anvendelse	22
§4 Udstykning.....	24
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	25
§6 Bebyggelsens omfang og placering	30
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§8 Ubebyggede arealer.....	41
§9 Særlige miljøhensyn.....	46
§10 Grundejerforening	48
§11 Aflysninger	48
§12 Forudsætning for ibrugtagning	49
§13 Lokalplanens retsvirkninger.....	50
§14 Vedtagelsespåtegning.....	51

Forhold til anden planlægning

52

Statslig planlægning.....	54
Kommuneplan 2025.....	55
Gældende lokalplan og servitutter	57
Planlægning ift. nabokommuner	57
Trafik- og mobilitetsplanlægning	57
Skoleplanlægning	58
Forsyningsplanlægning	59
Tilladelser fra andre myndigheder	59
Kulturhistorie	59
Miljømæssige forhold.....	59

Kortbilag

64

Bilag 1 - Hjemmehørende arter.....	66
Kortbilag 1 - Luftfoto 2024.....	69
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	70
Kortbilag 3 - Skitse over fremtidige forhold.....	71
Kortbilag 4 - Område og zonestatus.....	72
Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold.....	73
Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering	74
Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer	75

Indledning

Generelt om lokalplaner

Introduktion til lokalplanen

Generelt om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

Hvem udarbejder lokalplaner?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Byudvikling og Grøn Omstilling. Du kan kontakte Byudvikling og Grøn Omstilling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313605 eller via email til bygronomstilling@roskilde.dk

Lokalplanforslag

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget sendes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Byudvikling og Grøn Omstilling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentre i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer som udgangspunkt mindst 8 uger, men kan reduceres helt ned til to uger ved minimale planændringer. En reduceret høringsperiode skal altid politisk godkendes.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med bemærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse. I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

Endelig lokalplan

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om miljøscreeningen, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale klageportal. Indgangen til Klageportalen sendes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan sendes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

Indsigelser

I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget indkom 107 skriftlige høringssvar, inklusiv 94 støtteerklæringer til CrossFit Roskilde. Høringssvarene er indsendt af to foreninger (CrossFit Roskilde og Roskilde Boldklub), en interesseorganisation (Ældrerådet i Roskilde Kommune), en nabo (Boligselskabet Sjælland, afd. Blegdammen), trafikelskabet Movia, Ringstedgade Aps og de øvrige af privatpersoner.

På baggrund af høringssvar og forvaltningens egne bemærkninger har forvaltningen foreslået enkelte ændringer/tilføjelser til den endelige lokalplan:

- Der tilføjes en ny bestemmelse § 7.6 "Vinduer på 1. og 2. sal i byggefelt 2, placeret som markeret med blå linje på kortbilag 6, skal etableres med høj brystning med karm placeret i 1,6 meters højde fra gulv."
- Der tilføjes en ny bestemmelse § 6.14 "Derudover må der etableres klubfunktioner med tilhørende faciliteter som fx. salgsboder, toiletter, omklædningsrum, klublo-kaler og lignende til idræts- og fritidsaktiviteter."
- § 6.27 ændres til "Hovedindgang til stadion skal etableres mod Rådmandshaven i byggefelt 1 eller 2 og suppleres af indgange i byggefelt 2, 3, 4 og 5 som vist i princippet på kortbilag 6."
- Der tilføjes følgende til § 7.2 "... og opdeling af facaden. Underinddeling af fagene, skal være med til at sikre en dybde og variationen i facaden. Se fig. 23. og 26."

Herudover er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser i lokalplanen.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Fig.1. Skråfoto over lokalplanens område.
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.2. Eksisterende forhold, Rådmandshaven.
© SDFE, Roskilde Kommune

Introduktion til lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

I 2018 blev lokalplan 667 for Roskilde Idrætspark vedtaget med henblik på at sikre en samlet plan for udvikling af idrætsanlægget. Med planen ønskede Roskilde Kommune at fastholde traditionen med fodbold i bymidten for både bredden og eliten. Samtidig understøttes udviklingen af Kildegården, Gimle, Roskilde Kongrescenter og Rådmandshaven med Roskilde Idrætspark som et sammenhængende sports- og fritids-område på kanten af Roskilde Bymidte.

Lokalplan 667 med tilhørende miljørapport giver mulighed for et nyt øst-vestliggende stadion med op til 10.000 tilskuere. På ydersiden af de fire tribuner - imod de omkringliggende arealer - planlægges byggeri i 3 til 4 etager. Bygningerne indeholder dels faciliteter til idræt og dels boliger og erhverv.

Efterfølgende har det ikke været muligt at realisere projektet. I 2023 blev der derfor gennemført et Feasibility Studie for, hvordan Roskilde Idrætspark kan indeholde et stadion, der kan opfylde Divisionsforeningens krav til fodbold, så det bliver muligt at



Fig.3. Eksisterende forhold, hovedtribune Roskilde stadion.
© SDFE, Roskilde Kommune



Fig.4. Eksisterende forhold, bebyggelse som kan nedrives, øst for stadion.
© SDFE, Roskilde Kommune

fastholde traditionen med fodbold i bymidten for både bredden og eliten.

Roskilde Kommune har på baggrund af Feasibility Studiet besluttet, at renovere den nuværende tribunebygning og udarbejde et nyt plangrundlag for Roskilde Idrætspark, der skal muliggøre en etapevis udbygning af stadion, så krav til 1. divisions fodbold med plads til 4.000 tilskuere kan opfyldes og, på sigt, også krav til Superligafodbold med plads til 6.000 tilskuere.

Som led i finansieringen af Stadionprojektet indgår det i planerne at frasælge en græsbane syd for Rådmandshaven til etageboliger og rækkehuse, med det formål at videreføre og afslutte fortætningen af Ringstedgade mod Roskilde Idrætspark. Endvidere indgår det i planerne at frasælge areal til hhv. kontor, fitness, cafe, hotel og ungdomsboliger, så de nye bygningskroppe på syd og østsiden af stadions bane kan agere støjskærm mod naboområderne.



Fig.5. Eksisterende forhold, boliger ved Ringstedgade op ad græsbanerne syd for Rådmandshaven.
© SDFE, Roskilde Kommune

Lokalplanen skal sikre de planmæssige rammer for den ovennævnte ønskede udvikling og erstatter dele af lokalplan 667 for Roskilde Idrætspark.

Lokalplanområdet idag

Lokalplanområdet ligger ved Rådmandshaven i den vestlige del af Roskilde, indenfor det stationsnære område og i sammenhæng med Kildegården, hvor der ligger en række kultur-, fritids- og idrætsforeninger. Desuden ligger spillestedet Gimle og Roskilde Kongrescenter i nærområdet. Lokalplanområdet indgår således i et samlet område med faciliteter til idræt, kultur og fritid, men hvor der også ligger etageboliger, samt blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdet omfatter kommunalt ejede arealer på ca. 3,6 ha bestående af stadion med omklædningsfaciliteter og klublokaler, tribune og bane, samt boldbaner syd for Rådmandshaven og et område øst for stadion, hvor en del af varmforsyningen ligger med reserve- og spidsbelastningscentralen (Hovedcentralen). Lokalplanområdet afgrænses mod vest af idrætsparkens kunstgræsboldbaner, mod nord af Kildegårdens kultur- og fritidsområde og Blegdammens boligområde, mod øst af et område med boliger, erhverv og detailhandel langs Ringstedgade, og mod syd af et område med etageboliger (Møllehusene), et byggeområde, samt forskellige mindre liberale erhverv og detailhandel.



Fig.6. Eksisterende forhold, ståpladser langs stadions østside.
© SDFE, Roskilde Kommune

Infrastrukturen består af vejen Rådmandshaven, der er anlagt med vejbumpe og parkeringspladser, og som forbinder Møllehusvej og Ringstedgade. Desuden forbinder en stiforbindelse langs stadions vestlige kant området Kildegården med Rådmandshaven.

Beplantningen i området domineres, ud over græsbaner, af vej- og skelbeplantning i form af hække, buske og forholdsvis lave træer. Da lokalplanområdet primært består af boldbaner, bortset fra de førnævnte bygninger, vejen og stien, fremstår det samlede areal som relativt fladt. Der er dog fra vest til øst et fald på ca. 3



Fig.7. Visualisering af forslag til fremtidig stadion 1. etape. I første etape skal stadion lever op til 1. divisionskrav med en kapacitet på 4.000 tilskuere, heraf 1.000 siddepladser. © Tredje Natur



Fig.8. Visualisering af forslag til fremtidig stadion 2. etape. I anden etape udvider stadion til superligastandard med plads til i alt 6.000 tilskuere. © Tredje Natur



Fig.9. Lokalplan 667 for Roskilde idrætspark som giver mulighed for et superliga stadion med plads til 10.000 tilskuere

meter i terrænet.

Det eksisterende stadion har i dag kapacitet til ca. 4.400 tilskuere, hvoraf ca. 500 kan rummes på en tribune med siddepladser. Tilskuerantallet i dag er dog væsentligt lavere, med typisk 1.000-1.250 tilskuere pr. kamp.

I dag er der ikke udført afskærmning hverken for lys eller støj mod Blegdammen, som er det område som er tættest på ift. støj og lys. Der har i en længere årrække været ganske få klager, og stadion har haft denne udformning siden midt 90'erne og har eksisteret før boligerne på Blegdammen blev opført.

Lokalplanområdet i fremtiden

Projektet indeholder en omdannelse af Roskilde Idrætspark i en etapevis udbygning, samt et nyt offentligt parkeringsareal og nye boliger med tilhørende parkering syd for Rådmandshaven.

Formålet er at skabe et moderne idræts- og boligområde, der kombinerer et tidssvarende fodboldstadion med nye boliger, erhvervsfunktioner og rekreative arealer. Stadion skal kunne opfylde kravene etapevist til 1. divisions- og superligakampe og vil samtidig rumme faciliteter som hotel, ungdomsboliger, fitnesscenter, kontor, VIP-lounge, klubfaciliteter mm. Øst for stadion anlægges et nyt begrønnet offentligt p-anlæg til betjening af byen og til de nye erhvervs- og boligfunktioner rundt om stadion samt erstatning for de p-pladser, der nedlægges på Rådmandshaven i forbindelse med projektet. P-anlægget vil blive et offentligt anlæg, så der er mulighed for at dobbeltudnytte p-pladserne. Stadions centrale placering i Roskilde med kort afstand til bymidten og kollektiv trafik, herunder stationen, giver gode forudsætninger for at brugere og tilskuere af stadion, vælger at ankomme på cykel, til fods eller med kollektiv trafik. Til kampe og idrætsarrangementer vil der ikke være tilstrækkelig parkeringskapacitet inden for lokalplanområdet. I stedet henvises til andre nærliggende parkeringsanlæg som f.eks. Kongrescenterets parkeringsplads, Bønnelyckes Plads samt Kildegården. Alene indenfor den indre ringvej i Roskilde er der ca. 2.300 offentlige parkeringspladser.

Boligprojektet placeres på en eksisterende boldbane og skal danne et sammenhængende og arkitektonisk helhedsorienteret byområde med grønne friarealer, stiforbindelser og god integration til det øvrige bymiljø og den igangværende fortætning langs Ringstedgade. Der anlægges privat parkering på terræn til boligprojektet.

Stadion

Det eksisterende tribuneanlæg er i 2024/25 blevet renoveret med forbedrede omklædningsfaciliteter med videre, for at styrke breddeidrætten. Nuværende aktiviteter på banearealerne kan fortsætte som i dag, hvor der primært er aktiviteter relateret til fodboldkampe og træning for eliteidrætten. Der kan etableres en ny kunstgræsbane, som flyttes 11 meter mod vest og tættere på den eksisterende hovedtribune, samtidig opføres et nyt 40

og der skabes optimale rammer for store sportsarrangementer i Roskilde. Se fig. 8.

Støj fra stadion

I forbindelse med Feasibility Studiet er det undersøgt hvilke tiltag der kan gøres for at udføre støjreducerende tiltag ud fra en proportionalitetsvurdering. Støjen fra aktiviteterne på stadion er blevet kortlagt både i den nuværende situation og ved et fremtidigt stadion til 1. division og til Superliga. Der er set på hvad der skal til for at reducere støjen og foretaget en afbalancering af mulige tiltag overfor modstående hensyn. Dette ud fra en betragtning om, at idrætsparken fremover vil blive anvendt til hovedsagelig træning og hvor tilskuere maksimumkapacitet i både 1. division og Superligaen vil være begrænset til 16-18 gange årligt.

For at belyse støjen fra det nye stadion, er der foretaget beregninger af støj fra aktiviteter med træning i aftenperioden på den nye bane, og støj fra kampe med tilskuere. Til sammenligning er der foretaget beregninger af støjen fra træningsaktiviteter og kamp med tilskuere på det eksisterende stadion.

For kamp på det nye stadion er der regnet på den etapevise udbygning af stadion til 1. division med 4.000 tilskuere og til superligastadion med 6.000 tilskuere.

Beregningerne viser at med en støjskærm på 9-9,5m kan støjen holdes under ca. 45 dB for træning i perioden 7-22.

Lys fra stadion

I forbindelse med Feasibility Studiet er der udført beregninger og afdækket krav til belysning af et 1.divisionsstadion. For at opfylde belysningskravene for TV-optagelser på 1.200 lux horisontalt på banen eller 1.000 lux vertikalt mod kamera, kræver det ny belysning på højere master.

Stadion ligger i miljøzone E3, dvs. i et boligområde, hvor den vertikale middelbelysning på facader max må være Emid 10 lux og lysintensiteten på hvert armatur ikke må overskride 10.000 cd. For at opfylde belysningskravene for divisionskampe på fodboldbanen, opsættes der 4 stk. 40 m høje koniske master med hver 24 LED symmetriske projektører monteret på traverser i toppen af masten.

For at opnå mindste krav til træningsbelysning, kan der opsættes 4 asymmetriske LED projektører i 22 m højde. Ud for midten af banen opsættes 2 stk. 24 m høje master med hver 4 asymmetriske LED projektører monteret i 22 m højde.

I beregningerne er der forudsat at alle projektører kan dæmpes og bygningerne i det nordvestlige hjørne kommer alle under Emid 10 lux ved 9-9,5m høj støjskærm. Da banen flyttes 11m væk fra Blegdammen og der opsættes en bebyggelse på 10,5 meter som støjskærm, holder spildlyset på de nærmeste bygninger sig under Emid 3 lux ved træning. Selve oplevelsen af lyset omkring stadion vil dog stadig være synligt.

Boliger

I området syd for Rådmandshaven opføres en ny boligbebyggelse på i alt 6.500 m² etageareal, placeret på den nuværende græsbane. Bebyggelsen opføres med en V-form med 3,5-4,5 etager langs Rådmandshaven og de vestlige træningsbaner. Inden for denne V-formede boligbebyggelse skal der kunne opføres to rækkehusbebyggelser i 2½ etager, der på den måde vil ligge afskærmet fra det nye stadion og henvendt mod bebyggelse jf. helhedsplanen for Ringstedgade.

Etageboliger kan opføres i ensartede facadematerialer i træ eller tegl og rækkehusbebyggelsen skal opføres i træ.

Tagene skal udformes med saddeltag med mulighed for trempel og assymmetrisk hældning. Der er desuden mulighed for at etablere kviste, tagterrasser, karnapper samt inde- eller udeliggende altaner.

Inden for og omkring bebyggelsen skal der etableres grønne friarealer og opholdsarealer, herunder terrasser, havegange og beplantning. Etageboligerne kan udformes med indeliggende eller udeliggende altaner og rækkehusene indrettes med private for- og baghaver. En del af terrænet vest for boligerne udformes som et bakkelandskab med naturpræget karakter, med overskudsjord fra stadion- og boligbyggeriet.

Vejadgangen til lokalplanområdet er sikret via den eksisterende vej Rådmandshaven, der er forbundet med Møllehusvej mod vest og med Ringstedgade mod øst. Området forbindes med stisystemer, der løber langs stadion og videre ned gennem boligområdet. Nogle stier føres gennem bygningerne, hvor porte eller åbninger i etagebyggeriet skaber passage.

I forbindelse med boligbebyggelsens interne færdselsarealer vil der blive etableret parkeringspladser placeret nord og øst for bebyggelsen. Cykelparkering placeres spredt rundt omkring bebyggelsen, herunder både i direkte tilknytning til etageboligerne, i rækkehusenes forhaver og på terræn ved det fælles vestlige opholdsareal.

Bæredygtighed i lokalplanen

● Arealforbrug

Geografisk placering: Med lokalplanen fastholdes placeringen af Roskildes Idrætsstadion centralt i Roskilde, og den stationsnære placering understøtter at både eksisterende infrastruktur og kollektiv trafik udnyttes optimalt.

Fortættet byudvikling: Udviklingen af stadion i bymidten understøtter en bymæssig fortætning med blandede by- og boligfunktioner, hvor eksisterende arealer og bygninger transformeres og fortættes til fornyede formål. Der er muliggjort at tagetage i det nye byggeri kan anvendes til boliger, for at muliggøre bedst mulig udnyttelse af de byggede etagemeter.

Naturudlæg: Ikke relevant ved byfortætning.

● Biodiversitet

Biofaktor: Der er kun beregnet en biofaktor for boligprojektet, og her er der sikret en forbedring af biofaktoren på 10%.

Grønne kvaliteter: Lokalplanen sikrer bevaring af eksisterende træer langs Rådmandshaven og omkransende beplantning af idrætsparkens fodboldarealer. Samtidig sikrer lokalplanen, at de nye parkeringsarealer, offentlige og private, beplantes med træer og bede. Ved boligområdet etableres grønne fælles udearealer, samt et bakkelandskab af overskudsjord, der skal blive et naturpræget og aktive landskabsselement i området.

Blå kvaliteter: Lokplanen stiller krav til anlæg af parkeringsarealer med permeabel belægning samt etablering af regnbede i parkeringsarealerne og bakkelandskabet.

● Mobilitet

Forbindelser: Lokalplanens by- og stationsnære placering understøtter en klog udnyttelse af eksisterende infrastruktur i området, og med udviklingen af idrætsparken videreføres eksisterende stier, så der sikres gode forbindelser til/fra og igennem området, bl.a. fra Kildegården til Ringstedgade

Cykelservice: Lokalplanen stiller høje krav til cykel-parkeringsfaciliteterne inden for området, i forhold til omfang og placering, for at understøtte, at cyklen bliver et foretrukket transportmiddel til/fra områdets aktiviteter både i hverdagen og ved kampe.

Parkeringsanlæg: Lokalplanen sikrer, at der etableres en større, offentlig parkeringsplads anlagt på terræn, der kan anvendes af brugere og besøgende til stadion og de nye funktioner, men også af lokalområdet som helhed. På den måde vil lokalplanen

give plads til nye parkeringsarealer i en central del af Roskilde. Samtidig stiller lokalplanen krav om parkering på terræn til de nye boliger. Terrænparkering er CO₂-mæssigt en gevinst.

● Klimapåvirkning

Transformation: Lokalplanen sikrer, at det eksisterende tribuneanlæg i nuværende stadion bevares og renoveres. Derudover opføres der nybyggeri, men den samlede andel af nybyggeri er mindre end hvis hele stadion skulle opføres et andet sted.

Materialer og arkitektur: Lokalplanen stiller krav om, at rækkehusene skal opføres i træ mens etageboligerne kan opføres i træ eller mursten. Den samlede etagehøjder er øget, så det er muligt at opføre boligbebyggelsen med biogene etagedæk. Derudover sikrer lokalplanens bestemmelser, at boligarkitekturen fremstår detaljeret med rejste tagprofiler, indrammede vinduer og døre samt grønne kantzoner.

Cirkularitet: Lokalplanen understøtter lokal genanvendelse af jord, der graves op i forbindelse med boligbyggeriet, i det at der kan etableres et mindre, bakket landskabsområde i overgangen mellem boliger og fodboldbaner. Planlægningen for transformation af eksisterende bygningskonstruktioner understøtter ligeledes en højere grad af cirkularitet og genanvendelse.

● Levende by

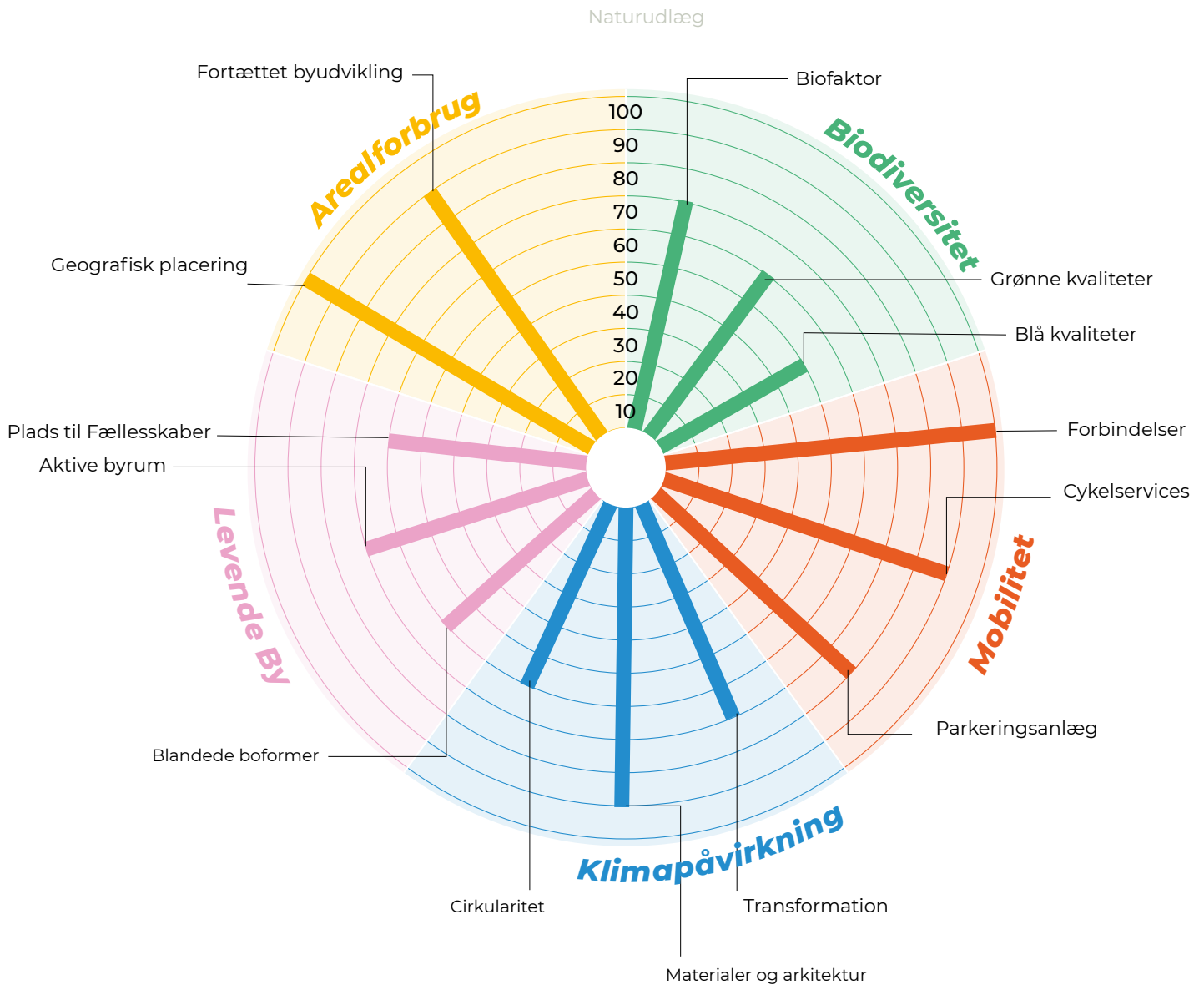
Blandede boformer: Lokalplanen understøtter opførelse af blandede boligformer med plads til både ungdomsboliger, rækkehuse og lejligheder.

Aktive byrum: Et nyt stadion vil naturligt bidrage til et levende byområde med mange aktiviteter og brugere dagen og ugen igennem. Lokalplanen stiller samtidig krav om, at der skal etableres åbne facader med udadvendte funktioner i de øst og sydvendte stueetager i det nye stadionbyggeri.

Plads til fællesskaber: Det nye stadion bliver et fornyet fodboldcentrum for både bredde og elite idrætten og understøtter et stærkt lokalt foreningsliv og fællesskaber blandt udøvere som tilskuere. Samtidig understøtter udvikling af stadion også det samlede fritidsliv på Kildegården og omkring.

Bæredygtighedscirklen

Bæredygtighedscirklen viser et samlet overblik over bæredygtighedsplanens **15 kategorier** og måler **på en skala fra 0-100**, graden af bæredygtighed inden for hver kategori-søjle hvor 100 er bedst.



Hvad er en bæredygtighedscirkel?

I Roskilde Kommune udarbejdes en bæredygtighedscirkel for lokalplansforslag og evt. tilhørende kommuneplantillæg. Dette sker for at understøtte kommunens politikker og mål for byplanlægningen. Bæredygtighedscirklen udarbejdes ud fra 5 temaer med 3 kategorier til hver.

For hvert af de i alt 15 kategorier foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad først et skitseprojekt- og siden et lokalplansforslag understøtter de konkrete mål.

Bestemmelser og redegørelse

§1 Formål

§2 Område og zonestatus

§3 Anvendelse

§4 Udstykning

§5 Vej- , sti- og parkeringsforhold

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 Ubebyggede arealer

§9 Særlige miljøhensyn

§10 Aflysninger

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§12 Lokalplanens retsvirkninger

§13 Vedtagelsespåtegning

I henhold til Lov om Planlægning (nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§1 Formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre rammer for udvikling af et attraktivt, sammenhængende og aktivt idræts- og fritidsliv centralt i Roskilde bymidte ved at
 - muliggøre etapevis udbygning af stadionbebyggelse med plads til hhv. 4000 og 6000 tilskuere
 - sikre funktioner i området, der understøtter og skaber samspil med stadion og idrætsanlægget
- 1.2 at sikre rammer, der muliggør begrænsede støj, lys og skyggegener for naboer til idrætsanlægget samt attraktive facader omkring stadion ved at
 - fastsætte bestemmelser om placering og højde af støjskærm og byggeri
 - muliggøre et byggeri med udadvendte facader som skal afskærme stadion fra omgivelserne
 - sikre en skråstillet støjafskærmning mod nord
 - sikre et sammenhængende udtryk for facader og støjskærm omkring stadion
- 1.3 at muliggøre en attraktiv fortætning i området ved Rådmandshaven og Ringstedgade ved at
 - udlægge nye byggefelter til boligformål i form af ungdomsboliger, etageboliger og rækkehusbyggelse
 - sikre grønne friarealer med variation i beplantning
 - sikre varierede boligtyper og -størrelser
- 1.4 at sikre Rådmandshaven som fortsat adgangsvej til området og en samlet fleksibel parkeringsløsning til området ved at
 - fastholde eksisterende vejadgang og parkeringspladser
 - etablere nye fleksibel parkeringspladser til dobbeltudnyttelse
 - etablere nye parkeringspladser til boliger syd for Rådmandshaven
 - tilføje nye cykelparkeringspladser til stadion, idrætspark samt nye boliger, erhverv og hotel

Redegørelse for lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre et nyt tidsvarende stadion i Rådmandshaven, hvor det eksisterende stadion ligger idag. Lokalplanen skal muliggøre at stadion kan udbygges eta-

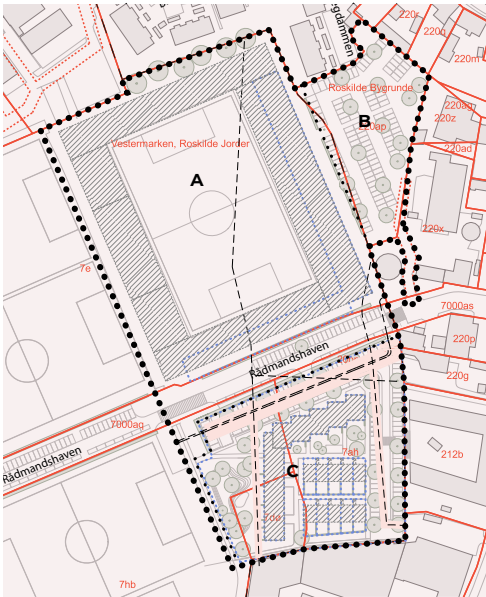


Fig.12. Udsnit af kortbilag 4, Område og zonestatus.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrensning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningsskitse
- Planskitse
- • • Delområdeafgræsning
- B** Delområde
- Matrikelskel
- 34d** Matrikelnummer
- • • Udskilt vej
- Byzone
- Ledning
- Respektafstand ledning
- • • Udstykningsprincip

pevis til at opfylde DBU's krav til først 1. divisionsfodboldkampe med 4000 tilskuerpladser og dernæst til superligakampe med 6000 tilskuerpladser. En etapevis udbygning af stadion stiller høje krav til placering og sammenbygning af nyt byggeri og støj-afskærmning i kombination med tilskuerpladser på tribuner.

Lokalplanområdet ligger centralt og stationsnært i Roskilde bymidte, som en del af et større idrætsanlæg, der ligger i direkte tilknytning til Kildegården (nord for lokalplanområdet). Kildegården er et kommunalt ejet kultur- og fritidsområde som har byggeri til trampolinhal, kunstundervisning, aftenskoleundervisning og meget mere. Øst for Idrætsparken på Møllehusvej ligger Roskilde Kongres- og Idrætscenter med 750 parkeringspladser. Det er hensigten med lokalplanen at muliggøre funktioner i området, der kan understøtte et attraktivt, aktivt og sammenhængende idræts- og fritidsliv.

Idet idrætsanlægget ligger i Roskilde bymidte, og en udbygning af stadion uundgåeligt vil bryde med byens øvrige bygnings skala, er det et væsentligt formål med lokalplanen at stille krav til nyt byggeri, således af naboer til idrætsanlægget får begrænsede støj, lys og skyggegener fra stadion.

Dele af stadion bebyggelsen vil fungere som støjskærm, og det er derfor vigtigt at hele anlægget fremstår som en sammenhængende arkitektonisk helhed.

Lokalplanområdet er placeret i Roskilde bymidte, og muliggør en mindre byfortætning, der sikrer en intensiv anvendelse af byens arealer i nærhed til byfunktioner, offentlig transport, eksisterende parkeringsarealer mv. Derfor opføres ny bil og cykelparkering til betjening af byen i almindelighed som sikrer dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, herunder til de nye funktioner samt stadion. Til boligområdet syd for stadion opføres ny fælles privat parkering.

§2 Område og zonestatus

Lokalplanområde

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter følgende matr. nr. 7ah, 7dø, 20bp og dele af 7e, 7000aq og 7hb af Vestermarken Roskilde Jorde samt 220ap af Roskilde Bygrunde samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Delområder

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, A, B og C, som vist på kortbilag 4.

§3 Anvendelse

Delområde A

Delområde A må kun anvendes til følgende funktioner:

- 3.1 Offentlige formål i form af idrætsanlæg og stadion inklusive kunstgræsbane, tribuneanlæg med tilhørende funktioner og faciliteter herunder masteanlæg til belysning af bane samt omklædningsrum, toiletter, klublokale, depoter og lignende funktioner til idræts- og fritidsaktiviteter. Stadion må kun anvendes til idræts- og fritidsaktiviteter som fx fodbold med og uden tilskuere, herunder til stævner/træning, opvisninger og lignende.
- 3.2 Erhvervsformål i form af hotel, kontor erhverv, serviceerhverv, restaurant, cafe, cafeteria, fitnesscenter, sundhedscenter, VIP-lounge med tilknytning til stadion og butikker til salg af merchandise og produkter med tilknytning til stadion.
- 3.3 Støjafskærmning i form af støjskærm.
- 3.4 Helårsboliger i form af ungdoms- og studieboliger.
- 3.5 Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 400 m². Det samlede bruttoetageareal til den enkelte butik må ikke overstige 200 m².
- 3.6 Mindre tekniske anlæg, som er nødvendige for byggeriets drift fx. pumpestation, teknikrum, renovation, regnvandshåndtering og lignende.

Delområde B

- 3.7 Delområde B må kun anvendes til parkeringsanlæg og regnvandshåndtering.

Delområde C

- 3.8 Delområde C må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger og rækkehuse. Delområdet må også anvendes til fællesfaciliteter, parkering og rekreative formål.

Redegørelse for lokalplanens anvendelse

Den primære anvendelse inden for delområde A er idrætsanlæg og stadion. Lokalplanen har til formål at muliggøre et stadion, der kan opfylde DBU's krav til afvikling af superligakampe. Lokalplanen muliggør tribuneanlæg med op til 6000 tilskuere ved fuld udbygning samt kunstgræsbane og masteanlæg til belysning. Under tribunerne kan der opføres byggeri til omklædning, toiletter, klublokaler og lignende funktioner til understøtning af idræts- og fritidsaktiviteter.

Det er hensigten med lokalplanen at muliggøre et stadion, der

skal anvendes til idræts- og fritidssarrangementer, der udover fodboldkampe og fodboldtræning vil kunne omfatte større stævner, opvisninger og lignende.

For at skabe et levende, aktivt byområde omkring stadion og idrætsanlægget, muliggøres også andre funktioner på ydersiden af tribunerne. Det er hensigten at funktionerne skal understøtte idrætsanlæggets funktion således at der skabes synergier mellem de forskellige funktioner. Funktionerne kan være kommercielle og naturligt tilknyttede stadion. Fitnesscenter, sundhedscenter, café, restaurant og cafeteria er eksempler på funktioner, der kan skabe synergi med stadion og idrætsanlægget. Der kan også etableres VIP-lounge og butikker til salg af produkter så længe arrangementer og produkter har tilknytning til stadion. Der kan desuden etableres kontor- og serviceerhverv samt hotel. Et hotel vil ligeledes kunne skabe synergi med stadion og i kraft af stadions placering i Roskilde bymidte kan hotellet yderligere understøtte aktivitet i bymidten.

Derudover kan der i tilknytning til stadion opføres ungdoms- og studieboliger, som f.eks. et sportscollege til idrætsudøvere.

Da det vil være nødvendigt at støjafskærme stadion ved udvidelse til 1. divisionsstadion og yderligere ved superligastadion, giver lokalplanen derfor mulighed for etablering af støjafskærmning.

Delområde B udlægges til parkeringsanlæg samt mulighed for etablering af et forsinkelsesbassin under parkering som en del af regnvandshåndteringen for området.

Delområde C udlægges til boligformål og må kun anvendes til helårsboliger i form af enten etageboliger eller rækkehuse, for at sikre en variation i boligtyperne.

Der kan inden for lokalplanen i øvrigt etableres regnvandsbassiner, stier og veje som beskrevet i lokalplanens øvrige bestemmelser.

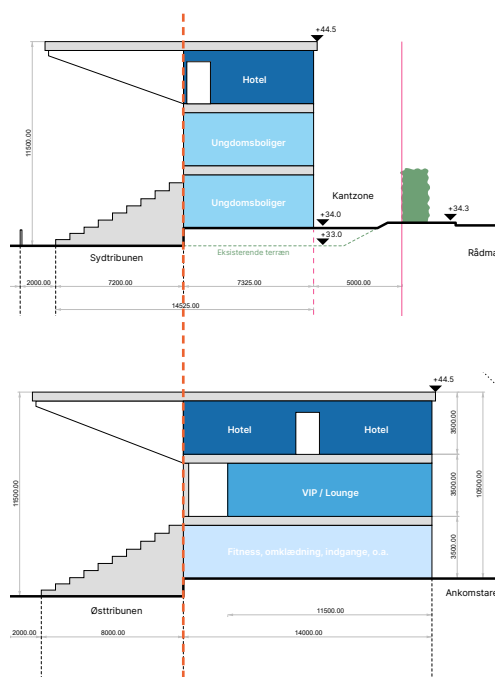


Fig.13. Snit ovenfor viser med rød stiplede linje at udstykning af matrikel skal ske mellem tribuneanlæg og ny bebyggelse indenfor byggefelt 1 og 2 Øverste snit viser bebyggelse i byggefelt 1 og nederste snit viser bebyggelse i byggefelt 2. © Third nature

§4 Udstykning

- 4.1 Udstykning til erhvervs-, bolig- og idrætsformål inden for delområde A må foretages i overensstemmelse med planens principper, som vist på kortbilag 4 samt i fig. 13
- 4.2 Udstykning til boligformål inden for delområde C må foretages i overensstemmelse med planens principper, som vist på kortbilag 4 og kun således at vej, parkering og fælles friarealer er fælles for hele delområde C. Private fællesveje og -stier skal udlægges i matriklen.

Redegørelse for lokalplanens udstykning

Ved lokalplanens udarbejdelse er hele lokalplanområdet kommunalt ejet. Det er hensigten at tribuner, kunstgræsbane og ma-

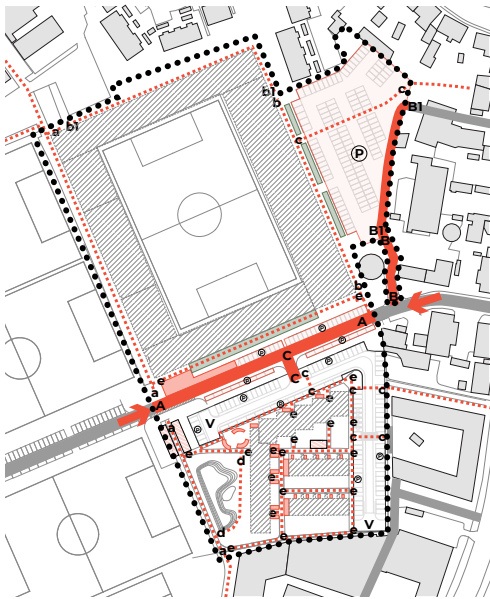


Fig.14. Veje, stier og parkering inden for lokalplanområdet. Se kortbilag 5.

© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Vej, sti og parkering
- Bygningskitse
- Planskitse
- Vejadgang
- A — Vej
- d — Sti
- V Vendeplads
- Ⓟ Parkering
- Cykelparkering terræn
- Cykelparkering terræn byggefelt 1 og 2
- Overdækket cykelparkering

steanlæg fortsat skal være kommunalt ejet (se figur 13). Ligeledes skal omklædning og andre ikke kommercielle funktioner knyttet til stadion, fortsat ejes af Roskilde Kommune så der sikres offentlig adgang til stadion og stadion lever op til divisionsforeningens krav.

Lokalplanen muliggør, at kommunen kan sælge erhvervs- og ungdomsboligbyggeretter inden for delområde A i byggefelt 1 og 2. Lokalplanen muliggør et stadion, hvor anlægget rundt om stadion er sammenbygget af tribuner, støjskærm og bygninger. Det er hensigten at erhvervsbyggeriet, som udgangspunkt, skal udstykes som sokkeludstykning - se princip på kortbilag 4. Derudover kan der etableres vandrette lejlighedsskel. Ungdomsboligerne kan ligeledes udstykes som sokkeludstykning, men med en kantzone som en del af matriklen - se princip på kortbilag 4.

Lokalplanen muliggør yderligere at kommunen kan frasælge delområde C til boligformål, hvor lokalplanen muliggør etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Det er hensigten, at de ubebyggede arealer inden for delområde C skal udstykes som fællesarealer for både etageboligerne og tæt-lav boligerne. Dermed er der delt ejerskab og brugsret til parkeringsarealer og udendørs opholdsarealer inden for delområdet. En fælles grundejerforening for delområde C, skal varetage drift og vedligehold af udearealerne - se mere herom i §10.

Tæt-lav bebyggelsen kan fravige Roskilde Kommunes generelle rammebestemmelse om at grunde til tæt-lav boliger ikke udstykes mindre end 400 m² inklusiv andel af fælles friarealer, idet bebyggelsen ligger placeret i Roskilde Bymidte og deler fællesarealer med etageboligbebyggelsen.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Vejadgang

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Rådmandshaven, som vist på kortbilag 5.

Vejudlæg

- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier med en udformning og beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.3 Adgangsvej A-A Rådmandshaven udlægges i minimum 19 meters bredde med fortov og hæk på begge sider.
- 5.4 Adgangsvej B-B udlægges i minimum 5 meters bredde til dobbeltrettet vejadgang til p-plads, stadion og erhvervsbyggeriet.
- 5.5 Adgangsvej B1-B1 udlægges til fremtidig mulig ensrettet vejadgang til Ringstedgade. Vejen udlægges med vejmidte i skel og vejen skal udlægges i minimum 2,5 meters bredde fra vejmidte i vejskel. Vejen inden for lokalplanområdet skal anlægges med 1,75 ensrettet kørebane. Den resterende



Fig.16. Billede viser de eksisterende forhold for stiforbindelsen a-a. © Roskilde Kommune

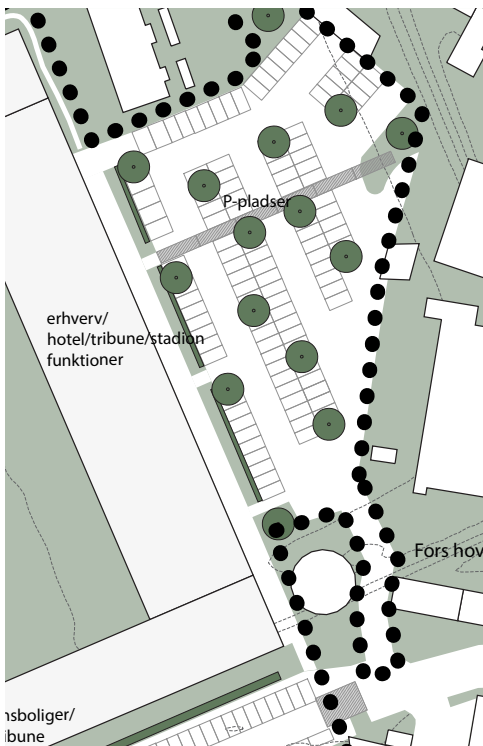


Fig.15. Princip for beplantning af parkeringspladsen i delområde B.
© Roskilde Kommune

halvdel af vejen anlægges uden for lokalplanområdet. Kørebanelen skal have en belægning af asfalt, som kantes med brosten.

- 5.6 Adgangsvej C-C udlægges i minimum 8 meters bredde og anlægges med minimum 5,5 meter kørebane og med minimum 1,5 meters fortov langs vestsiden. Kørebanelen skal have en belægning af asfalt og kantes med brosten.
- 5.7 Belysning af kørebaner, vendepladser og veje i delområder B og C skal udføres med belysningsarmaturer som må have en højde på maks 5 meter, og belysningen skal være nedadrettet.

Stier

- 5.8 Stien a-a, som er en offentlig dobbeltrettet fællessti udlægges i min. 5 meters bredde og anlægges med kørefast belægning.
- 5.9 Stien b-b, som er en offentlig fællessti udlægges i 5 meters bredde og anlægges med kørefast belægning.
- 5.10 Stien b1-b1, som er en gangstier der udlægges i minimum 2,5 meter og anlægges med 1,5 meters befæstelse i form af grus eller anden permeable belægning
- 5.11 Stien c-c skal etableres som et krydsningspunkt for fodgængere evt. som en markering i kørebanelen.
- 5.12 Stien d-d, som er en gangstier der udlægges i minimum 2,5 meter og anlægges med 1,5 meters befæstelse i form af grus eller anden permeable belægning.
- 5.13 Stierne e-e, som er adgangstier der udlægges i minimum 2,5 meter og anlægges med 1,5 meters befæstelse i en belægning af betonfliser, teglklinter og/eller natursten.
- 5.14 Belysningsarmaturer langs stierne a-a og b-b skal være belysningsarmaturer som må have en højde på maks 3 meter, og belysningen skal være nedadrettet.
- 5.15 Belysningsarmaturer langs øvrige stierne skal være nedadrettet pullertbelysning.

Bilparkering

Parkering - Delområde B

- 5.16 Parkering udlægges til offentlig parkering. Parkering skal placeres inden for delområde B på arealet i princippet som vist på kortbilag 5.
- 5.17 Parkering skal inden for delområde B anlægges som terrænparkering til minimum 100 parkeringspladser heraf minimum 5 handicapparkeringspladser.

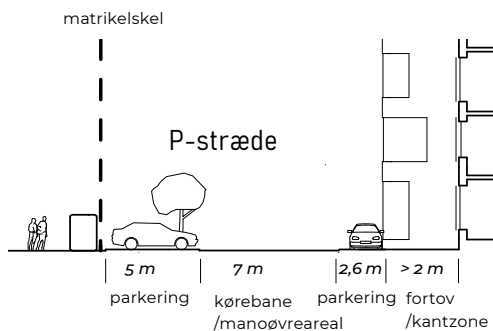


Fig.17. Princip for parkering langs boligveje i delområde C.

© Knud Kappel, Roskilde Kommune

5.18 Der skal etableres minimum 10 plantebede som skal etableres som regnbede, som bryder rækker af parkeringsbåse op i mindre grupper i princippet som vist på fig. 15 og kortbilag 7.

5.19 Plantebedene skal etableres med en mindstestørrelse på 2x5 meter og beplantes med opstammede træer i en bund af stauder. For plantestørrelse og vækstvilkår se § 8.

5.20 Kørebane og manøvreareal skal anlægges i asfalt. Parkeringsbåse skal anlægges med græsarmering.

5.21 Belysningsarmaturer på parkeringsarealerne må have en højde på højst 5 meter, og belysningen skal være nedadrettet.

Parkering - Delområde C

5.22 Der skal etableres parkering på terræn svarende til:

- 1,5 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse
- 1,5 p-plads pr. bolig i etagebebyggelse > 65 m²
- 1 p-plads pr. bolig i etagebebyggelse < 65 m²

5.23 Heraf skal etableres handicapparkering i terræn svarende til 1 plads pr. 25 påbegyndte p-pladser, placeret nær boligernes indgangspartier.

5.24 Parkering skal placeres inden for delområde C på arealet i princippet som vist på kortbilag 5. Parkering skal anlægges som terrænparkering.

5.25 Der skal anlægges to vendepladser som vist på kortbilag 5.

5.26 Der skal etableres minimum 18 plantebede som skal etableres som regnbede, som bryder rækker af parkeringsbåse op i mindre grupper i princippet som på kortbilag 7.

5.27 Plantebedene skal etableres med en mindstestørrelse på 2x5 meter og beplantes med opstammede træer i en bund af stauder. For plantestørrelse og vækstvilkår se § 8.

5.28 Kørebane, vendepladser og manøvreareal skal anlægges i asfalt. Parkeringsbåse skal anlægges med græsarmering.

5.29 Belysningsarmaturer på parkeringsarealerne må have en højde på højst 5 meter, og belysningen skal være nedadrettet.

Cykelparkering

Cykelparkering delområde A og B

5.30 Der skal anlægges cykelparkering svarende til:

- 1 cykelparkering pr. 50 m² kontorbygning
- 1 cykelparkering pr. 25 m² fitness
- 1 cykelparkering pr. 50 m² lounge / VIP-område
- 2 cykelparkering pr. ungdomsbolig

- 1 cykelparkering pr. 4 værelser for hotellet

- 5.31 Der skal etableres 242 cykelparkeringer til det omkringliggende foreningsliv og til 1. divisionsstadion.
- 5.32 Derudover skal der etableres 88 ekstra cykelparkeringer ved et Superliga stadion.
- 5.33 Cykelparkering til anvendelser i byggefelt 1 og 2 skal placeres i områderne som vist på kortbilag 5. Mindst 10% af cykelparkeringen skal reserveres til pladskrævende cykler.
- 5.34 Den resterende cykelparkering skal placeres indenfor delområdet A i områderne som vist på kortbilag 5. Mindst 10% af cykelparkeringen skal reserveres til pladskrævende cykler og mindst 25% af cykelparkeringen skal overdækkes og placeres indenfor områderne som vist på kortbilag 5.

Cykelparkering delområde C

- 5.35 Der skal anlægges cykelparkering svarende til:
- 4 cykelparkeringer pr. bolig i tæt-lav bebyggelse, heraf skal min. 50% etableres som fælles cykelparkering
- 2,5 cykelparkeringer pr. bolig i etagebolig bebyggelse.
- 5.36 Cykelparkering til anvendelser i byggefelt 7, 8 og 9 skal placeres indenfor delområde C i områderne som vist på kortbilag 5.
- 5.37 Mindst 10% af cykelparkeringen skal reserveres til pladskrævende cykler og mindst 50% af cykelparkeringen skal overdækkes enten i kælder under byggefelt 7 eller placeres indenfor delområdet i området som vist på kortbilag 5.

Redegørelse for veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rådmandshaven. Adgang til stadion, parkering og erhvervsfunktioner skal ske via vejen BB, der er udlagt som en 5 meter bred privat fællesvej i dag. I forbindelse med etablering af offentligt p-anlæg vil vejen ændre status til offentligvej. Øst for lokalplanområdet er udarbejdet en helhedsplan for Ringstedgade, som muliggør en omdannelse og fortætning af den eksisterende bebyggelse. I helhedsplanen for Ringstedgade er der angivet et vejudlæg som ligger inden for og forbinder til nærværende lokalplanområde. For at sikre mulighed for vejadgang fra Rådmandshaven til bebyggelse på Ringstedgade, reserveres et areal til forlængelse eksisterende udskilt vej. Når vejen B1-B1 forlænges til Ringstedgade, kan den ensrettes, så der kun er udkørsel til Ringstedgade. Vejen planlægges med et samlet vejudlæg på 5,2 m heraf med kørebane i 3,5 meter og 1,2 meter fortov og 0,5 meter rabat på den ene side af vejen. Vejen er placeret med vejmidte i skel og etablering af vejen forudsætter arealreservationer på nabomatriklerne med matr.nr. 220z og 220ad af Roskilde Bygrunde, som er beliggende udenfor lokalplanområdet. Vejen er reserveret i lokalplan 731 og fremgår i

rammelokalplan 683.

Der skal i lokalplanområdet etableres stiforbindelser, som sikrer adgang for gående til de omkringliggende områder, herunder Kildegården og Ringstedgade, såvel som internt i området. Stisystemerne skal give adgang til at gå langs stadion på øst og vest siden, over parkeringspladsen i delområde B, samt rundt i boligområdet og det tilhørende opholdsareal. Stierne a-a, b-b og b1-b1 skal udlægges som offentlige stier og stierne c-c, d-d og e-e skal udlægges som private fællestier.

Parkeringspladser bør så vidt muligt etableres med permeable belægningsarter, så regnvand som udgangspunkt nedsiver lokalt.

I dag er der 54 eksisterende parkeringspladser langs Rådmandshaven, hvoraf de 10 nærmeste parkeringspladser ved hovedindgangen til stadion skal omdannes til cykelparkering, og pladserne flyttes til den nye parkeringsplads i delområde B.

Parkeringspladserne inden for delområde B skal etableres som et offentligt parkeringsanlæg til betjening af byen i almindelighed. Dette sikrer mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, herunder til de nye erhvervsfunktioner. I kommuneplan 2025 er rammeområdet undtaget de genelle parkeringsnormer, som en direkte konsekvens af, at stadion er beliggende bynært, med mulighed for kollektiv trafik.

Lokalplanen udlægger ikke ny parkering til tilskuere på stadionanlægget. Det vurderes at stadions centrale placering i Roskilde med kort afstand til bymidten og kollektiv trafik, herunder stationen giver gode forudsætninger for at tilskuere til større arrangementer primært ankommer på cykel, til fods eller med kollektiv trafik. Derudover er der flere større offentlige parkeringspladser i nærområdet, som fx. Kongrescentret, Kildegården og på Bønnelyckes Plads, der sammen med den nye bilparkering skal betjene området, dette i kombination med den stationsnære beliggenhed og de gode forudsætninger for at benytte offentlig transport til og fra området.

Derfor er det vigtigt at der i området etableres attraktiv cykelparkering, for at understøtte at folk vælger cykel som transportform til og fra stadion. Cykelparkering skal placeres i tæt nærhed til indgange og der etableres fælles overdækket cykelparkering i nærhed til hovedindgangen på den modsatte side af Rådmandshaven. Se kortbilag 5. Cykelparkering i delområde A udløst af anvendelser i byggefelt 1 og 2 skal placeres indenfor de markeret områder på kortbilag 5.

Den resterende cykelparkering i delområde A skal etableres indenfor de markerede områder på kortbilag 5. Det vurderes at der skal etableres 242 cykelparkeringspladser til foreningslivet og et divisions stadion.

Ved etablering af et superligastadion skal der etableres ca. 88 yderligere nye cykelparkeringspladser. Dvs. at der ved et fuldt udbygget stadion vil være ca. 330 pladser.

For boligbebyggelsen i delområde C skal parkering etableres som en fælles privat parkeringsplads for etageboligerne og rækkehusene.

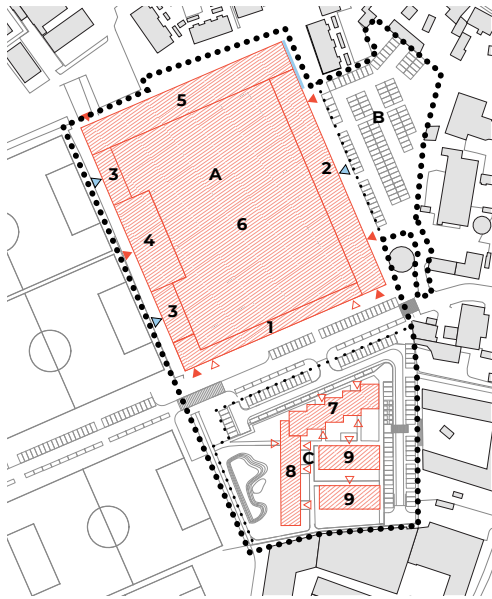


Fig.18. Udsnit af kortbilag 6.
© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- ▭ Vej, sti og parkering
- ▨ Byggefelt
- Byggelinje
- ▶ Indgang stadion / erhverv
- ▶ Port stadion
- ▶ Indgang boliger

Cykelparkering skal placeres i nærhed til indgange og halvdelen skal være overdækket. For cykelparkering til rækkehusene skal halvdelen placeres i kantzonen ved indgangen til boligen, mens den resterende del skal etableres om fælles cykelparkering for alle beboere i området.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Stadion - Delområde A

Byggefelter

- 6.1 Inden for delområde A fastlægges byggefelterne 1, 2, 3, 4 5 og 6 som vist på korbilag 6.

Bebyggelsens omfang

- 6.2 Inden for delområde A kan der etableres tribuneanlæg med en tilskuerkapacitet til op til 6000 tilskuere.
- 6.3 Inden for delområde A skal den eksisterende stadion bebyggelse som markeret på kortbilag 2 bevares. De resterende eksisterende bygninger som markeret på kortbilag 2 kan nedrives.
- 6.4 Indenfor byggefelt 1 og 2 kan der opføres op til 7.400 m² etageareal. Der må maksimalt etableres 100 hotelværelser.
- 6.5 Indenfor byggefelt 3 kan der opføres op til 1.200 m² etageareal.
- 6.6 Indenfor byggefelt 4 kan der ikke opføres yderligere bebyggelse.
- 6.7 Herudover kan der opføres areal til depoter, tekniske installationer, renovation mm. under tribuneanlæg.

Byggefelt 1 - Ungdomsboliger og hotel

- 6.8 Inden for byggefelt 1 skal der placeres ungdomsboliger og hotel.
- 6.9 Det samlede etageareal til boligformål må ikke overstige 1.600 m² etageareal.
- 6.10 Der kan opføres op til 32 ungdomsboliger.
- 6.11 Byggeri inden for byggefelt 1 skal etableres i terrænkote 34 og være i tre etager. Byggeriet skal have en mindste højde svarende til kote 44,5 og en maksimal højde svarende til kote 45,5. Således at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade er højere end kote 45,5.
- 6.12 Tage skal etableres i samme kote som skærmtag i bygge-

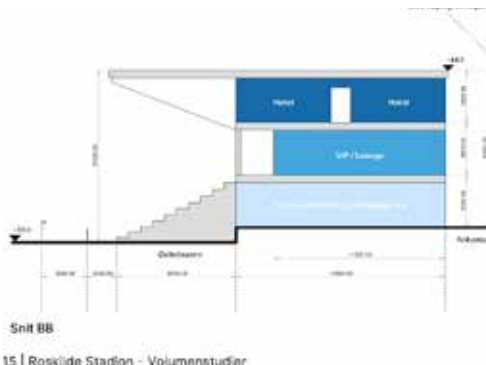


Fig.20. Principsnit for stadions udformning.
© Tredje Natur.

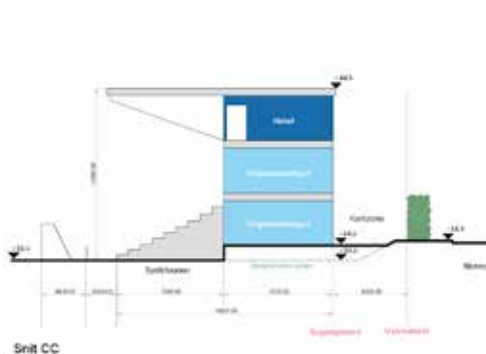


Fig.19. Principsnit for stadions udformning.
© Tredje Natur.

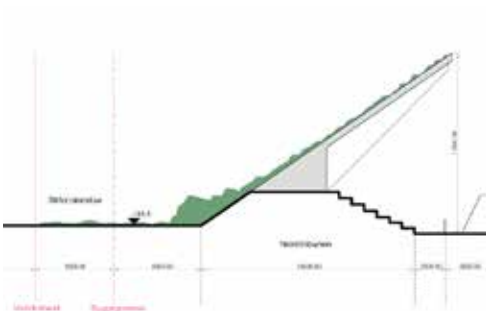


Fig.21. Principsnit for stadions udformning.
© Tredje Natur.

felt 5. Se fig. 19 og 20 for princip for udformning af tag og skærmtag.

Byggefelt 2 - Erhverv, Hotel og Klubfunktioner

- 6.13 Inden for byggefelt 2 må der kun placeres butik til salg af merchandise og produkter, kontorerhverv, serviceerhverv, restaurant, cafeteria, cafe, hotel, fitnesscenter, sundhedscenter og lignende. Der må også etableres VIP-lounge så længe der er en tilknytning til stadion.
- 6.14 Derudover må der etableres klubfunktioner med tilhørende faciliteter som fx. salgsboder, toiletter, omklædningsrum, klublokaler og lignende til idræts- og fritidsaktiviteter.
- 6.15 Byggeri inden for byggefelt 2 skal etableres i terrænkote 34 og være i tre etager. Byggeriet skal have en mindste højde svarende til kote 44,5 og en maksimal højde svarende til kote 45,5. Således at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade er højere end kote 45,5.
- 6.16 Tage skal etableres i samme kote som skærmtag i byggefelt 5. Se fig. 19 og 20 for princip for udformning af tag og skærmtag.

Byggefelt 3 og 4 - Klubfunktioner og Tribuner

- 6.17 Inden for byggefelt 3 og 4 må der kun placeres tribuneanlæg og tilhørende faciliteter som fx. salgsboder, toiletter, omklædningsrum, klublokaler og lignende til idræts- og fritidsaktiviteter.
- 6.18 Byggeri inden for byggefelt 3 skal etableres i op til tre etager. Byggeriet skal have en maksimal højde svarende til kote 45,5. Således at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade er højere end kote 45,5.

Byggefelt 5 - Støjskærm og Tribune

- 6.19 Inden for byggefelt 5 må der kun placeres støjskærm og tribuneanlæg.
- 6.20 Støjskærmen skal etableres i terrænkote 33,3 og skal have en maksimal højde svarende til kote 45,5. Støjskærmen skal opføres med en udformning og hældning som vist som princip i fig. 21.
- 6.21 Tribuneanlæg skal placeres i kote 33. Se princip for udformning i fig. 21.

Byggefelt 6 - Kunstgræsbane og Tribuner

- 6.22 Inden for byggefelt 6 må der kun placeres kunstgræsbane, hybridbane, græsbane, tribuneanlæg med tilhørende funktioner og faciliteter herunder masteanlæg til belysning af bane samt omklædningsrum, toiletter, klublokale, depoter og lignende funktioner til idræts- og fritidsaktiviteter.

6.23 Tribuneanlæg og kunstgræsbane skal etableres i terræn-kote 33 som eksisterende græsbane.

6.24 Tribuneanlæg skal etableres med skærmtag i samme kote som byggeri i hhv. byggefelt 1, 2 og 3. Se fig. 19 og 20 for princip for udformning af skærmtag.

Lysmaster

6.25 Inden for delområde A kan der etableres lysanlæg i form af lysmaster over stadion i en højde på op til 40 meter. Lyskilder må have en maksimal lysstyrke på 1.400 lux.

6.26 Master til belysningsanlæg på stadion, der opsættes under skærmtag skal placeres og udformes, så kravene til spildlys og blændingsforhold i DS 700 for kategori E3 kan opfyldes.

Adgang til stadion, ungdomsboliger og erhverv

6.27 Hovedindgang til stadion skal etableres mod Rådmandshaven i byggefelt 1 eller 2 og suppleres af indgange i byggefelt 2, 3, 4 og 5 som vist i princippet på kortbilag 6.

6.28 Der skal etableres porte i bebyggelsen i byggefelt 2 og 3 som vist i princippet på kortbilag 6.

6.29 Indgange til ungdomsboliger i byggefelt 1 skal etableres som vist i princippet på kortbilag 6.

Sekundære bygninger

6.30 Inden for delområde A må der kun etableres sekundær bebyggelse til overdækket cykelparkering som beskrevet i §5 samt mindre tekniske anlæg som beskrevet i § 3.6.

Parkering ved stadion - Delområde B

Bebyggelses omfang

6.31 Der kan ikke opføres bebyggelse indenfor delområde B udover mindre tekniske anlæg, parkeringspladser på terræn samt et underjordisk rørbassin til regnvandsforhåndtering.

Boliger ved Rådmandshaven - Delområde C

Byggefelter

6.32 Inden for delområde C fastlægges byggefelterne 7, 8 og 9 som vist på kortbilag 6.

Bebyggelsens samlede omfang og boligantal

6.33 Der kan inden for byggefelt 7, 8 og 9 maksimalt opføres 6.500 m² etageareal.

6.34 Der kan opføres mellem 60 og 65 boliger indenfor byggefelt 7, 8 og 9.

6.35 Der skal være variation i boligstørrelserne. Der skal etableres mindst 10 boliger med en størrelse på 65 m² eller mindre.

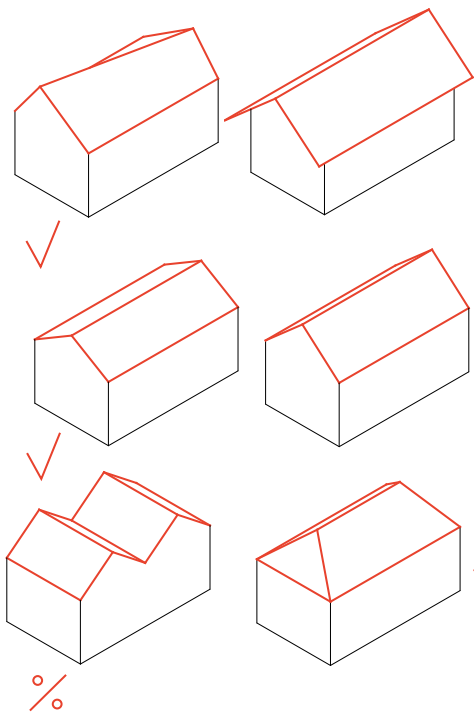


Fig.22. Øverst: fire eksempler på sadeltagtyper lokalplanen tillader. Nederst: to eksempler på sadeltagtyper lokalplanen ikke tillader.

© Roskilde Kommune

6.36 Der skal minimum etableres 200 m² etagemeter fællesareal i form af fælleshus og/eller gæsteværelser m.m. indefor byggefelt 7 eller 8.

Byggefelt 7 - Etageboliger

6.37 Inden for byggefelt 7 må kun etableres helårsboliger i form af etageboligbebyggelse samt fællesarealer.

6.38 Inden for byggefelt 7 må bebyggelsen opføres i maksimalt 4 etager med udnyttet tagetage.

6.39 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 18,5 meter.

6.40 Bygningsdybden må maksimalt være 10,5 meter dyb.

6.41 Stuegulvskoten skal være minimum +0,5 meter ift. terrænet for boligerne ud mod parkeringspladsen.

6.42 Tagryg skal placeres parallelt med bygningens længderetning.

6.43 Bygningerne skal udføres med asymmetrisk eller symmetriske sadeltage. For byggefeltet skal der være et gennemgående tagvalg i form af design og materiale.

6.44 Opgange skal etableres med en gennemgående stueetage som vist på kortbilag 6.

6.45 Der må ikke opføres udvendige trapper, samt udvendige elevatortårne m. teknik.

Byggefelt 8 - Etageboliger

6.46 Inden for byggefelt 8 må kun etableres helårsboliger i form af etageboligbebyggelse samt fællesarealer.

6.47 Inden for byggefelt 8 må bebyggelsen opføres i maksimalt 3 etager med udnyttet tagetage.

6.48 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 15,0 meter.

6.49 Bygningsdybden må maksimalt være 15 meter.

6.50 Tagryg skal placeres parallelt med bygningens længderetning. Se fig. 22.

6.51 Bygningerne skal udføres med asymmetrisk eller symmetrisk sadeltag. For byggefeltet skal der være et gennemgående tagvalg i form af design og materiale.

6.52 Tager må udføres med trempel på op til 1,3 meter.

6.53 Opgang længst mod nord skal etableres med en gennemgående stueetage eller åben port som vist på kortbilag 6.

6.54 Der må ikke opføres udvendige trapper, samt udvendige elevatortårne m. teknik.

Byggefelt 9 - tæt-lav boliger

- 6.55 Inden for byggefelt 9 må der kun etableres helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- 6.56 Inden for byggefelt 9 må bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage.
- 6.57 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 10,5 meter.
- 6.58 Bygningsdybden af den enkelte, sammenhængende rækkehusbebyggelse må maksimalt være 10,5 meter dyb svarende til den enkelte boligs længde.
- 6.59 Tagryg skal placeres parallelt med bygningens længderetning. Se fig. 22.
- 6.60 Bygningerne skal udføres med asymmetrisk eller symmetrisk sadeltag. For byggefeltet skal der være et gennemgående tagvalg i form af design og materiale.
- 6.61 Der må ikke opføres udvendige trapper, samt udvendige elevatortårne m. teknik.

Hele lokalplanområdet

Sekundære bygninger

- 6.62 Inden for delområde C må der ikke etableres sekundære bebyggelse udover som beskrevet i § 6.62 og 6.63.
- 6.63 I byggefelt 9 må der etableres sekundære bygninger på maksimalt 6 m² pr. tæt-lav bolig. Bebyggelsen skal placeres ved indgangen til bebyggelsen og fungere som opdeling mellem boligerne.
- 6.64 Derudover må der opføres sekundær bebyggelse i form af renovation eller overdækket cykelparkering indenfor markeret areal som vist på kortbilag 6. Bebyggelsen på maksimalt være 50 m².
- 6.65 Bygningshøjden for sekundære bygninger må maksimalt være 3 m, og med ensidigt taghældning.

Tekniske anlæg

- 6.66 Der kan etableres mindre tekniske anlæg til f.eks pumpestation, transformerstation mv.
- 6.67 Indenfor byggefelt 1 og 2 skal installationer på tag trækkes mindst 2 meter tilbage i forhold til byggeriet facader mod omgivelser og må maksimalt dække 20 % af tagfladen i det enkelte byggefelt og have en maks højde på 2 meter over tagfladeniveau. Undtaget herfra er anlæg til udnyttelse af solenergi, der er placeret på tagflade på en måde, så de

fremstår skjult fra terrænen.

6.68 Indenfor byggefelt 7, 8 og 9 skal ventilationsafkast/installationer i tage skjules i skorsten eller integreres i tagfladens udformning og indgår i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

6.69 Mobilantenner kan påmonteres på det i § 6.24 beskrevne lysanlæg til stadion og må ikke overstige højden heraf.

Redegørelse for bebyggelsens omfang og placering

Indenfor delområde A muliggør lokalplanen at der kan opføres et stadion i etaper, med en maksimal kapacitet på 6.000 tilskuere. Det eksisterende stadion bevares, og der kan opføres op til 8.600 m² ny bebyggelse indenfor byggefeltene 1, 2 og 3. Derudover kan der etableres en kunstgræsbane med maste- og tribuneanlæg samt depoter, tekniske installationer, renovation mm. under tribuneanlæg. Kunstgræsbanen flyttes 11 meter mod vest. Masteanlægget forventes af består af 4 master i op til 40 meters højde samt yderligere 2 master i op til 22 meters højde ud for midten af banen.

I byggefelt 5 kan der opføres en støjskærm, som skal være skrånstillet, for at mindste skyggegener for bebyggelsen i Blegdammen nord for lokalplanområdet.

Bebyggelsen og støjskærm kan etableres i en maksimal højde af 11,5 meter målt fra terrænkote 34. Bebyggelsen kan maksimalt etableres i tre etager, og det er ikke muligt at klemme en ekstra etage ind, ved at mindske etagehøjden.

Hovedindgangen til stadion skal være placeret mod Råsmandshaven, som vist i princippet på kortbilag 6. Hovedindgangen er den indgang som vil blive anvendt i dagligdagen - både af bredde og elite idrætten. Ved kampe skal der være mulighed for to separate indgange, og her vil indgang mod nord kunne tages i brug. Særligt i forbindelse med eventuelle højrisikokampe på Roskilde Stadion vil der være behov for at kunne adskille fans med to separate indgange, og der vil være behov for større operationsområder for politiet omkring stadion til håndtering af højrisikofans. Dette kan foregå uden for lokalplanområdet på Kildegården.

Indenfor delområde B kan der ikke opføres bebyggelse udover mindre tekniske anlæg til f.eks. transformerstation, pumpestation mv. Den eksisterende bebyggelse indenfor delområdet kan nedrives, ved etablering af et parkeringsanlæg på terrænen. Derudover er det muligt at etablere et rørbassin til forsinkelser af regnvand under parkeringspladsen.

Indenfor delområde C kan der opføres etageboliger som udformes som en V-form, hvoraf det ene ben skal løbe parallelt med Rådmandshaven og lave et "knæk" således det andet ben derefter løber mod syd. Etageboligerne kan på denne måde afskærme sine opholdsarealer mod syd og øst samt rækkehusene mod støj fra stadion. Rækkehusene skal placeres i 2 stænger sydøst for etageboligerne og ligge ret ud fra den del af etagebebyggelsen der løber mod syd. Etageboligerne mod Rådmandshaven forskydes, for at skabe variation i facaden langs vejforløbet.



Fig.23. Visualisering som viser hvordan facaden skal opdeles i fag, for at skabe et sammenhængende arkitektonisk udtryk med en fast rytme i facaden.
© Tredje Natur.

Etageboligerne kan opføres i op til 4 etager med udnyttet tagetage mod Rådmandshaven (byggefelt 7) og trapper ned til 3 etager med udnyttet tagetage mod vest (byggefelt 8). Bebyggelsen i byggefelt 7 skal etableres med en høj sokkel, for at sikre mod indbliksgener fra parkeringsarealerne.

Etageboligerne skal udføres med asymmetrisk eller symmetriske sadeltage, og have gennemgående opgange i stueetagen for at sikre adgang til det fælles haverum i midten af bebyggelsen.

Rækkehus stængerne må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage, og fortsætter skalaen fra bebyggelse i Ringstedgade, som trapper ned mod lokalplanområdet.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stadion - Delområde A - byggefelt 1, 2 og 3

Facader

- 7.1 Udformning af facader og valg af facadematerialer skal medvirke til, at den samlede bebyggelse opleves som et sammenhængende byggeri på tværs af de funktionelle opdelinger.
- 7.2 Facader skal opdeles i fag for at sikre en fast rytme og opdeling af facaden. Underinddeling af fagene, skal være med til at sikre en dybde og variationen i facaden. Se fig. 23. og 26.

Vinduer

- 7.3 Vinduer skal udføres med spinkle rammer i træ eller alu. Vinduer kan fremstå i farver dannet af sort, hvid og jordfarver eller i materialets naturlige farve. Se fig. 24.
- 7.4 Vinduesåbninger kan delvist udføres blændede. Fyldninger i blændede vinduespartier skal udføres i træ, og fremstå i farver dannet af sort, hvid og jordfarver eller i materialets naturlige farve. Se fig. 26.
- 7.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20. Undtaget herfra er anlæg til udnyttelse af solenergi og lignende.
- 7.6 Vinduer på 1. og 2. sal i byggefelt 2, placeret som markeret med blå linje på kortbilag 6, skal etableres med høj brystning med karm placeret i 1,6 meters højde fra gulv.
- 7.7 Der kan etableres tætte skodder eller anden afskærmning af glaspartier vendt mod stadion for at minimere lysgenerne.
- 7.8 Skodder skal udføres i metal eller i træ malet i jordfarveskalaen. Se fig. 24.



Fig.24. Jordfarveskala. © Bevaringsværdige bygninger, sikring af bevaringsværdier, Socialministeriet 2006



Fig.25. Visualisering som viser hvordan hovedindgangen til stadion kan udformes, hvor den er markeret i facaden med en tilbagetrækning.
© Tredje Natur.



Fig.26. Visualisering som viser eksempel på udformning af facade ved ungdomsboligerne mod Rådmandshaven. Her er der blændfelter i den nederste del af vinduespartiet, for at hindre indblik.
© Tredje Natur.

Døre og indgangspartier

- 7.9 Hovedindgangen til stadion skal markeres ved at være tilbagetrukket og dobbelthøj. Se fig. 25.
- 7.10 Øvrige indgangspartier skal markeres ved enten at være tilbagetrukket eller med en ramme eller indfatning som et arkitektonisk element i facaden.
- 7.11 Døre skal være udført med rammer og karme af træ eller alu, der fremstår ubehandlede eller i jordfarver. Dørblade skal være i glas, træ eller alu, i samme farve som karme og rammer.

Altaner

- 7.12 Bebyggelsen må ikke udføres med altaner.

Karnapper

- 7.13 Bebyggelsen må ikke udføres med karnapper.

Trappe og elevatortårne

- 7.14 Der må ikke opføres udvendige trapper eller elevatortårne m. teknik.

Tage

- 7.15 75% af tagfladen skal udføres som grønne sedumtage. Den resterende del af tagfladen må udføres i tagpap eller alternativt solceller sammen med underliggende tagpap.

Solenergi

- 7.16 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

Kviste og tagterrasser

- 7.17 Bebyggelsen må ikke udføres med kviste.
- 7.18 Bebyggelsen må ikke udføres med tagterrasser.

Skilte og infotavler mv.

- 7.19 Generelt skal skiltning, herunder reklamering, facadebelysning og lysinstallationer, med hensyn til placering, omfang, materialer og farver udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens øvrige arkitektoniske udformning.
- 7.20 Der kan opsættes skiltning i form af enkeltstående bogstaver og cifre, der udføres i et ensartet materiale, såsom lakeret metal, og markerer Roskilde Stadion samt markerer indgange, tribunesektioner og lignende.
- 7.21 Der kan opsættes op til flere lystavler og informationskærme på stadionbyggeriets indre facader, som i forhold til størrelse og udformning er tilpasset facadernes takt og opdeling med det formål at vise spilstanden, informationer til stadiongængere og lignende.

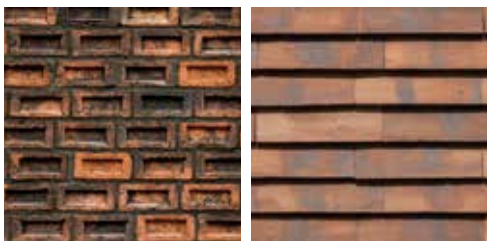


Fig.27. Fotos af blødstrøgne sorte teglsten, håndstrøgne røde teglsten, teglsten med udhulning, beklædningstegl. Alle materialer lokalplanen tillader for etagebyggeriet.

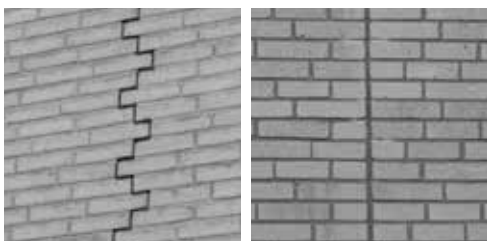


Fig.28. Tv.: Delitationsfuge indarbejdet i murforbandt. Th.: Synlig delitationsfuge hvilket lokalplanen ikke tillader.

7.22 Der kan opsættes flagstænger på terræn.

Stadion- Delområde A - byggefelt 5

7.23 Støjskærmen skal etableres med klatreplanter på de skrånende flader, og evt. suppleres med sedum. Se fig. 21.

Boliger - Delområde C - byggefelt 7 og 8

Facader

7.24 Facader skal udføres i enten træ eller tegl.

7.25 Træfacader skal fremstå ubehandlede eller malet i jordfarver. Se fig. 24.

7.26 Tegl skal fremstå i hånd- eller blødstrøgne teglsten, teglsten med udhulning/relief eller beklædningstegl. Se fig. 27.

7.27 Dilatationsfuger i murværk skal indarbejdes i murforbandet eller skjules bag nedløbsrør. Se eksempel fig.28.

7.28 Synlige tagrendes og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

7.29 Vindues - og dørpartier skal markeres med en ramme eller indfatning som et arkitektonisk element i facaden. Se eksempler i fig. 30.

Sokler

7.30 Sokler skal fremstå i tegl eller puds og enten være i plan med facaden eller med fremspring.

Døre

7.31 Døre og indgangspartier skal udføres i træ med dørblade i træ, eller døre beklædt med trælistes eller brædder.

7.32 Døre skal fremstå ubehandlede eller malet i jordfarver. Se fig. 24.

Vinduer

7.33 Vinduer skal udføres med spinkle rammer i træ eller alu, der kan fremstå i farver dannet af sort, hvid og jordfarver eller i materialets naturlige farve.

7.34 Vinduer skal primært udføres i lodrette eller kvadratiske former som "huller i facaden". Se eksempel fig.29.

7.35 Vinduer må ikke udføres som vinduesbånd eller som store glaspartier fra tag til terræn foran trappeopgange. Se eksempel i fig. 29.

7.36 Gavle skal udformes med vinduesåbninger på alle etager. Op-gange og fælles arealer placeret i yderfacader skal udføres med vinduesåbninger.

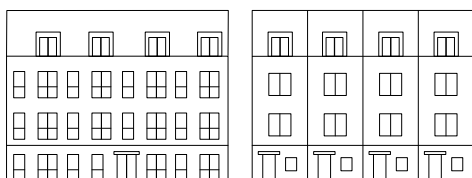


Fig.29. Øverst: eksempler på vindues åbninger i lodrette og kvadratiske formater som "huller i facaden". Nederst: Eksempler på vinduesbånd, hvilket lokalplanen ikke tillader.



Fig.30. Referencebilleder for detaljeringsprincip for etageboliger og rækkehuse - indramning af vinduer og døre for hhv. facade i tegl og træ.

© Praksis, Effekt

7.37 Vinduer i byggefelt 7 mod parkeringsplads skal etableres med høj brystning.

7.38 Der kan etableres tætte skodder eller anden afskærmning af glaspartier vendt mod stadion for at minimere lysgenerne.

7.39 Skodder skal udføres i metal eller i træ malet i jordfarveskalaen. Se fig. 24.

Altaner

7.40 Bebyggelsen må ikke udføres med altangange, lukkede altaner eller altaner på søjler.

7.41 Altaner skal være indeliggende eller have en maksimal dybde på 1,20 meter.

7.42 Værn på altaner skal udføres med balustre af metal som enten fremstår umalet eller malet i jordfarver. Se fig. 24. Der må ikke etableres lukkede værn.

Karnapper

7.43 Karnapper skal udføres med facadepartier i samme materiale som øvrige bygningsfacader.

Tage

7.44 Tage skal udføres med ubehandlede røde lervingeteg, teglklinker, teglspån, kunstskifer, naturskifer, træ eller aluminium.

7.45 Tagflader må ikke have glanstal over 30.

Kviste og tagterrasser

7.46 Kviste, tagterrasser og tagvinduer må samlet højst dække 40% af den enkelte tagflade.

7.47 Værn på tagterrasser skal udføres med balustre af metal som enten fremstår umalet eller malet i jordfarver. Se fig. 24. Der må ikke etableres lukkede værn.

Solenergi

7.48 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

Antenner

7.49 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger, dog undtaget anlæg til solenergi.

Skilte

7.50 Skiltning skal udføres som enkeltstående bogstaver eller cifre, der markerer indgangspartier, husnumre eller opgange, som udføres i ensartet materiale såsom malet stål eller i træ i en størrelse tilpasset den øvrige arkitektoniske udformning af bebyggelsen.



Fig.31. Referencebillede for tæt-lav boligernes udformning i træ. Lokalplanen giver både mulighed for ubehandlet og malet træ, samt forskellige tagudformninger og materialetit.
© Vilhelm Lauritzen, Effekt, Loop

Solafskærmning og markiser

- 7.51 Der må ikke etableres udvendig solafskærmning på bygningerne. Der må dog godt monteres markiser. Markiser monteret over stueetager og tilstødende opholdsarealer, skal udformes i et ensartet materiale, såsom sejldug eller groft bomuld.

Porte

- 7.52 Der kan etableres gennemgående portåbning i bebyggelsen under forudsætning af at gældende støjgrænse for friarealer overholdes.

Boliger - Delområde C - byggefelt 9

Facader

- 7.53 Facader skal udføres i træ og fremstå ubehandlede eller malet i jordfarver. Se fig. 24.

- 7.54 Synlige tagrender og nedløbsrør skal være udført i aluminium eller stål.

- 7.55 Vindues- og dørpartier skal markeres med en ramme eller indfatning som et arkitektonisk element i facaden. Se eksempler i fig. 30.

Døre

- 7.56 Døre og indgangspartier skal udføres i træ med dørblade i træ, eller døre beklædt med trælistor eller brædder.

- 7.57 Døre skal fremstå ubehandlede eller malet i jordfarver. Se fig. 24.

Vinduer

- 7.58 Vinduer skal udføres med spinkle rammer i træ eller alu, der kan fremstå i farver dannet af sort, hvid og jordfarver eller i materialets naturlige farve.

- 7.59 Vinduer skal primært udføres i lodrette eller kvadratiske formater som "huller i facaden". Se eksempel fig.29.

- 7.60 Gavle skal udformes med vinduesåbninger på alle etager undtagen stueetagen.

Altaner

- 7.61 Bebyggelsen må ikke udføres med altaner.

Karnapper

- 7.62 Karnapper skal udføres med facadepartier i samme materiale som øvrige bygningsfacader.

Tage

- 7.63 Tage skal udføres i metal pandeplader i lys eller mellem grå.

- 7.64 Tagflader må ikke have glanstal over 30.



Fig.32. Referencebillede for to forskellige skure som begge er opført i genbrugsmaterialer.
© Næste

Kviste og tagterrasser

- 7.65 Der må opføres kviste som maksimalt dækker 10% af tagfladen.
- 7.66 Der må ikke opføres tagterrasser.

Solenergi

- 7.67 Anlæg til solenergi må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion til gene for forbipasserende og beboere i den omkringliggende bebyggelse, på friarealer eller for trafikken.

Hele lokalplanområdet

Sekundære bygninger

- 7.68 I byggefelt 7, 8 og 9 skal sekundær bebyggelse opføres med facader i genbrugsmaterialer i træ. Se fig. 32.
- 7.69 Tage skal udføres som sedumtage og etableres i minimum 7-8 cm tykkelse.

Tekniske anlæg

- 7.70 Mindre tekniske anlæg til f.eks. pumpestation, transformerstation mv. skal etableres med sedumtag og i farven vogngrøn.

Belysning

- 7.71 I byggefelt 7, 8 og 9 må der kun opsættes belysning ved indgangsdøre og i porten samt på sekundære bygninger. Belysningen skal være nedadrettet.

Redegørelse for bebyggelsens ydre fremtræden

Da stadion skal udbygges etapevis og omfavne eksisterende bygninger, er det vigtigt at stadion vha. de ydre facader og det samlede arkitektoniske udtryk giver en oplevelse af, at være én samlet bygning. Facaderne skal have samme "rytme" med opdeling af facaden, og med et gennemgående materialevalg for alle nye facader.

Hovedindgangen til stadion skal markeres ved at være tilbagetrukket og dobbelthøj, så den er tydeligt markeret i facaden og nem at finde for brugere og gæster. Øvrige indgangspartier skal markeres ved enten at være tilbagetrukket eller med en ramme eller indfatning, for at sikre variation og arkitektonisk detaljering.

Stadion skal etableres med skærmtag over tribunerne og med en skrå begrønnet støjskærm mod nord. Tage skal som udgangspunkt opføres som grønne tage, men kan på mindre dele af tagoverfladen etableres med tagpap og evt. solceller.

Etageboligerne og rækkehusbebyggelsen skal fremstå som et sammenhængende boligområde og derfor er der præcise bestemmelser for materialer for bygningernes tage og facader. Facaderne skal enten udføres i tegl eller træ for etageboligerne og rækkehuse-

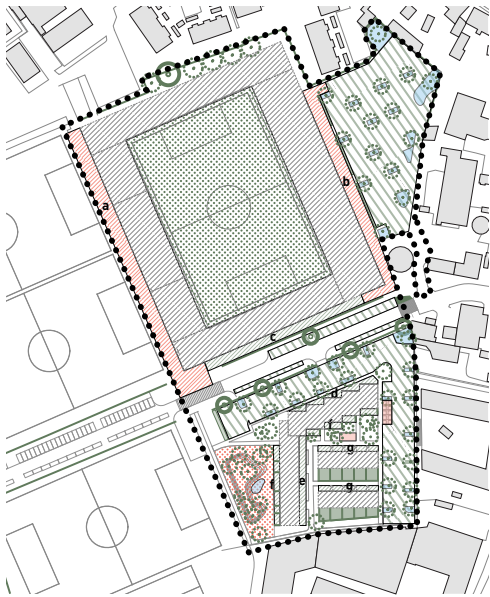


Fig.33. Kortudsnit over de udbebyggede arealer. Se kortbilag 7.

© SDFE, Roskilde Kommune

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning
□	Eksisterende bygning
□	Vej, sti og parkering
□	Bygningskitse
□	Kantzone stadion
□	Renovation
□	Parkeringsplads
□	Kunstgræsbane
□	Have
□	Kantzone bolig
—	Eksisterende hæk
—	Ny hæk
●	Eksisterende træ
○	Bevaringsværdigt træ
○	Nyt træ
□	Regnvandsbassin
□	Bakkelandskab

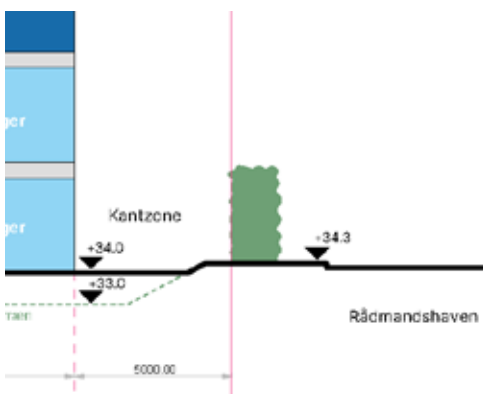


Fig.34. Principsnit som viser terrænforskellen i kantzonen ved ungdomsboligerne i byggefelt 1.

© Third nature

ne kun kan opføres i træ.

Etageboligerne kan udformes med trempel og et asymmetrisk tag, samt varieres med kviste og tagterrasser. Der er desuden mulighed for at etablere enten indeliggende eller påhængte altaner samt karnapper, for at skabe variation i bebyggelsens facade samt give mulighed for private opholdsarealer.

Det er vigtigt at både etageboliger og rækkehuse, fremstår i høj arkitektonisk kvalitet, og derfor sættes der krav til markering af vinduer og døre som et arkitektonisk element i bebyggelsen.

Sekundære bygninger skal opføres i genbrugte materialer og med grønne sedumtage, for at være med til at sikre forsinkelse af regnvandet.

§8 Ubebyggede arealer

Stadion, erhverv og parkering - Delområde A og B

Kunstgræsbane

8.1 Indenfor delområde A kan der etableres en kunstgræsbane som vist på kortbilag 7.

Udendørs opholdsareal

8.2 Der skal etableres kantzone for stadion og for ungdomsboliger, med placering som vist på kortbilag 7.

8.3 Kantzone for stadion a:

- Kantzonen skal være ca. 5 meter bred og etableres i niveau med gulvplan i stueetagen.
- Inden for kantzonen skal der etableres en adgangssti a-a. Se §5.8.
- Kantzonen må ikke hegnes.

8.4 Kantzone for stadion b:

- Kantzonen skal være ca. 5 meter bred og etableres i niveau med gulvplan i stueetagen.
- Inden for kantzonen skal der etableres en adgangssti b-b. Se §5.9.
- Der skal etableres cykelparkering som beskrevet i § 5.33.
- Den resterende del af kantzonen skal etableres som et bed med stauder og/eller græsser.
- Kantzonen må ikke hegnes.

8.5 Kantzone for ungdomsboliger c:

- Kantzonen skal være ca. 4,5 - 5 meter bred og de 3 meter tættes på facaden skal etableres i kote 34. Se fig. 34.
- Inden for kantzonen skal der etableres en adgangssti e-e. Se § 5.13.
- Der skal etableres cykelparkering som beskrevet i § 5.33.
- Der skal etableres en semiprivat zone langs facaderne, som markeres med en belægning, som adskiller sig



Fig.35. Referencebillede fra Søndervold naturbakke, hvor der er etableret et landskab med et naturpræget karakter og beplantet med mange forskellige hjemmehørende arter. Derudover er der etableret stiforbindelser i grus og trapper i træ, samt enkelte opholdssteder med bænke mm. © SLA

fra adgangssten. Den semiprivate zone kan indrettes med krukke og plantekasser.

- Kantzonen må ikke hegnes udover med den eksisterende hæk som vist på kortbilag 7.

Beplantning .

- 8.6 Der skal plantes en træække langs skel mod Blegdammen som vist i princippet på kortbilag 7. Der skal mindst plantes 5 nye træer. Se vækstvilkår i §8.28 - 8.29.
- 8.7 Træækken skal være hjemmehørende træer (se bilag 1) med en stamme på mellem 16 til 20 centimeter omkreds målt på stammen i én meters højde.
- 8.8 Buske, stauder og urter skal ligeledes være hjemmehørende arter.
- 8.9 Træer på parkeringspladen i delområde B skal have en stamme på mellem 16 til 20 centimeter omkreds målt på stammen i én meters højde.

Boliger - Delområde C

Udendørs opholds- og friarealer

- 8.10 Lokalplanområdet skal etableres med udendørs opholdsarealer, der skal have et omfang, som svarer til mindst 30 % af etagearealet.
- 8.11 Der skal til hver bolig etableres et privat udendørs opholdsareal i form af en altan, tagterrace eller have.
- 8.12 De fælles opholdsarealer skal indrettes til leg, aktivitet og ophold med fx. plantebede, stier og lege- og opholds områder.
- 8.13 Der udlægges areal til regnvandsbede med placering og som vist i princippet på kortbilag 7.
- 8.14 Der udlægges areal til et bakkelandskab med en placering og udformning som vist i princippet på kortbilag 7.
- 8.15 Bakkelandskabet skal etableres med et naturpræget karakter og beplantet med forskellige hjemmehørende arter. Der skal etableres enkelte opholdspalder med bænke, og adgang via trapper i træ. Se fig. 35.
- 8.16 Der skal etableres haver til rækkehusene, med placering som vist på kortbilag 7. Haverne skal hegnes med hække af bøg i maksimalt 1,5 meters højde.
- 8.17 Der skal etableres kantzoner for etageboliger, med placering som vist på kortbilag 7.
- 8.18 Kantzone for boliger d:
- Kantzonen har en varieret bredde ud til stiforbindelse e-e og skal etableres i gadeniveau på terræn.

- Inden for kantzonen skal der etableres en adgangssti e-e. Se §5.13
- Der skal etableres cykelparkering på terræn som beskrevet i § 5.35 - 5.36.
- Den resterende del af kantzonen skal enten etableres som et bed med stauder og/eller græsser.
- Kantzonen må ikke hegnes.

8.19 Kantzone for boliger e:

- Kantzonen skal have en bredde på ca. 4 meter og etableres i gadeniveau på terræn.
- Inden for kantzonen skal der etableres en adgangssti e-e. Se §5.13
- Der skal etableres cykelparkering på terræn som beskrevet i § 5.35 - 5.36.
- Den resterende del af kantzonen skal etableres som et bed med stauder og/eller græsser.
- Kantzonen må ikke hegnes.

8.20 Kantzone for boliger f:

- Kantzonen skal have en bredde på ca. 3 meter og etableres i gadeniveau på terræn.
- Der må etableres terrasser på maksimalt 8 m² med permable belægning til hver bolig.
- Den resterende del af kantzonen skal etableres som et bed med stauder og/eller græsser.
- Kantzonen må hegnes med hække af avnbøg vinkelret på facaden i maksimalt 1,2 meters højde.

8.21 Kantzone for boliger g:

- Kantzonen skal have en bredde på ca. 3 meter og etableres i gadeniveau på terræn.
- Der må etableres sekundær bebyggelse vinkelret på facaden mellem boligerne. Se § 6.62.
- Der skal etableres cykelparkering på terræn som beskrevet i § 5.35 - 5.36.
- Kantzonen må hegnes med hække af avnbøg vinkelret på facaden i maksimalt 1,2 meters højde.

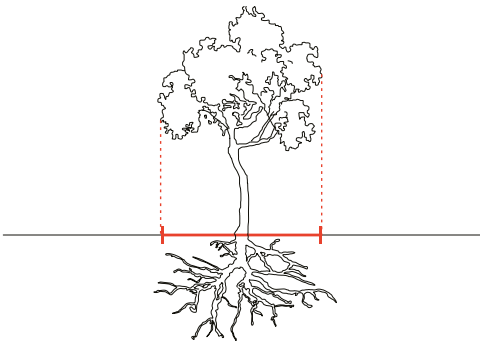


Fig.36. Illustration af et træes drypzone. Lokalplanen tillader ikke at der terrænreguleres inden for drypzonen af bevaringsværdige træer.

© Roskilde Kommune



Fig.37. Reference billede på regnvandsbede i Klimakvarteret på Østerbro

© SLA

Beplantning

8.22 Opholdsarealerne skal beplantes med enkeltstående træer og mindre grupper af træer som vist i princippet på kortbilag 7. Der skal mindst plantes 18 nye træer. Se vækstvilkår i §8.28 - 8.29.

8.23 Træerne på opholdsarealerne skal være hjemmehørende træer (se bilag 1) som enten er flerstammede eller med en stamme på mellem 16 til 20 centimeter omkreds målt på stammen i én meters højde.

8.24 Buske, stauder og urter skal ligeledes være hjemmehørende arter.

8.25 Træer på parkeringspladen i delområde C skal have en stamme på mellem 16 til 20 centimeter omkreds målt på stammen i én meters højde.

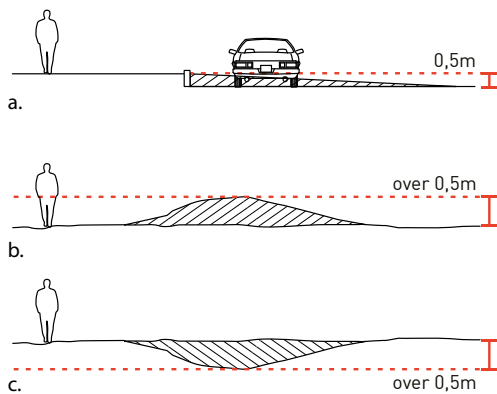


Fig.38. Illustrationer af forskellige typer terrænregulering. a. Støttmure er tilladt langs hækken ved ungdomsboliger i byggefelt 1. b. Der kan etableres bakker på over 0,5m . e. Udgravning til regnbede på over 0,5m er tilladt.

© Roskilde Kommune

Hele lokalplanområdet

Bevaringsværdig beplantning

- 8.26 Der er udpeget seks bevaringsværdige træer, som vist på kortbilag 7. Bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Der må ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget.

Hegn

- 8.27 Eksisterende hække som er vist på kortbilag 7 skal bevares som karakteristisk træ.
- 8.28 Der må kun hegnes med levende hegn i form af hække med placering som vist på kortbilag 7.

Vækstbetingelser for træer

- 8.29 Træer skal plantes i åbne muldbede med min. 10 m² bed pr. træ.
- 8.30 Træer plantet i lukkede befæstelser og i vejarealer, skal plantes i regnbede med bukste og stauder, der som minimum skal have 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Se fig. 37.

Terrænregulering

- 8.31 Terræn indefor delområde C må maksimalt reguleres med + - 0,5 meter. Undtaget herfra er ved etablering af bakkelandskab eller regnvandsbassin som vist på kortbilag 7. Terræn må her reguleres med + - 2 meter inden for zonen markeret på kortbilag 7.
- 8.32 Der må ikke terrænreguleres indenfor drypzonen af bevaringsværdige træer. Se fig. 36.
- 8.33 Der må kun etableres støttmure langs hækken ved ungdomsboligerne i byggefelt 1. Se fig. 34 og 38 .

Belysning

- 8.34 Der må kun opsættes belysning inden for opholdsarealerne i form af pullerter med nedadrettet belysning.

Oplag

- 8.35 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles, ubebyggede arealer, herunder parkeringspladser.

Renovation - delområde A

- 5.38 Affaldsstation for byggefelt 1 og 2 skal placeres inden for byggefelt 1, 2 som vist på kortbilag 6.
- 5.39 Affaldsstation for byggefelt 3, 4, 5 og 6 skal placeres inden for byggefelt 3 eller 4 som vist på kortbilag 6.

Renovation - delområde C

- 9.1 Der skal etableres en fælles affaldsløsning for etage- og tæt-lavbebyggelsen med en fælles affaldsstation til renova-

tion og genbrug efter gældende regulativer for husholdningsaffald.

- 9.2 Affaldsstationen skal placeres som i princippet som vist på kortbilag 7 og etableres som en nedgravet affaldsløsning.
- 9.3 Område til eksempelvis tekstilaffald og farligt affald, som ikke kan nedgraves, skal placeres under overdækning. Se § 6.63.
- 9.4 Belægning omkring indkast skal anlægges i chaussensten i granit.

Redegørelse for ubebyggede arealer

Med et stadion placeret centralt i den eksisterende by, er det begrænset hvor meget plads til fællesopholdsarealer som kan sikres i lokalplanen. I gældende kommuneplanramme kan generelle rammer for parkeringsnormer og udendørs opholdsarealer afviget i forbindelse med lokalplanlægning. Dette er ikke muligt i denne lokalplan, men da ungdomsboliger og hotel er placeret i tilknytning til idrætsområdet samt Kildegården, vurderes det at fungere som egentligt fællesfriareal hotel og ungdomsboligerne.

Rundt om stadion skal det eksisterende belagte areal vest for stadion fastholdes, og der skal desuden etableres kantzoner og forarealer med plads til cykelparkering og hækbeplantning.

På den nordlige side af stadion bevares et eksisterende træ samt der tilføjes fem nye træer som en del af en træerække mod Blegdammen, for at skærme for den nye bebyggelse.

Mod syd bevares det eksisterende fortov samt den eksisterende hæk, som skal afskærme studieboligerne mod Rådmandshaven og markere at areal lige foran studieboligerne er et privat friareal.

Parkeringspladserne skal indeholde grønne plantebede som kan hjælpe med forsinkelse af regnvand, der skal beplantes med hjemmehørende arter i form af træer, buske og stauder.

Ved boligerne syd for Rådmandshaven, skal der etableres et fælles opholdsareal vest for boligerne. Dette opholdsareal skal indeholde stisystemer, som forbindes til stierne nord for Rådmandshaven, til stier mellem husene samt til parkeringsarealet og nabobebyggelsen ved Kildegården.

For stierne ved boligerne, såvel som rundt om stadion, skal der opsættes pullerter med nedadrettet belysning, som gør det trygt at færdes i området når det er mørkt. Opholdsarealet ved boligerne kan terrænreguleres med overskudsjord fra stadionprojektet og boligprojektet, og dermed kan landskabet bearbejdes og udformes til at lede regnvand til fordybninger, der ved behov kan fungere som regnvandsbassiner. Derudover kan der etableres et rekreativt bakkelandskab med trapper og siddeplinte. Opholdsarealet skal beplantes med forskellige hjemmehørende arter, og fremstår med et naturpræg.

Rundt om etageboligerne skal der etableres kantzoner med beplantning, for at skabe en overgang mellem det private og offentlige rum, og samtidig skærme boligerne i stueetagen for indkig.

Rækkehusene skal have private for- og baghaver, som kan afskærmes vha. levende hegn. Forhaverne skal have plads til cykelparkering og baghaverne kan indrettes som have og/eller med terrasse.

Der skal i delområde A etableres en affaldsløsning som skal placeres indenfor byggefeltene 1, 2, 3 eller 4, da der ikke er tilstrækkelig plads på terræn. I delområde C skal der etableres en fælles affaldsstation for boligerne i form af nedgravede molokker placeret i forbindelse med parkeringsarealet. Derudover gives der mulighed for at placere affaldstyper som ikke kan nedgraves i overdækket bebyggelse placeret som vist på kortbilag 7.

§9 Særlige miljøhensyn

Støj

- 9.5 Det skal være muligt at opretholde et passende lavt indendørs støjniveau med lukkede døre og vinduer i den mest støjende situation, som er en fodboldkamp med 6.000 tilskuere. Kravet omfatter også støj fra publikumsfaciliteter under tribunerne.
- 9.6 Hver ungdomsbolig skal på den ydre facade være forsynet med mindst ét vindue, der i åben tilstand kan dæmpe støjen så meget, at der fortsat er et passende lavt støjniveau indendørs.
- 9.7 Boliger skal etableres med et udendørs opholdsareal, der overholder grænseværdier for støj fra erhverv og trafik og har et acceptabelt støjniveau fra idrætsaktiviteter.

Lys

- 9.8 Der kan etableres masteanlæg med lys, som overholder kravene til at være et superligastadion. Se § 6.24- 6.25.

Regnvandshåndtering

- 9.9 Regnvandet må forsinkes og/eller nedsives i regnvandsbede, som principielt vist på kortbilag 7. Derudover kan der etableres forsinkelsesbasin under terræn under parkeringspladsen i delområde B eller under stadion i delområde A.

Redegørelse for særlige miljøhensyn

Støj fra erhverv og trafik indenfor planområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, som er grundlaget for myndighedernes vurdering af ekstern støj. Der er ikke fastsat konkret grænseværdier for støj fra idrætsanlæg, hvorfor myndig-

hederne skal udføre en kvalitativ vurdering ved afgørelse af om ekstern støj fra idrætsanlæg er acceptabel.

I planen er der indarbejdet en støjafskærmning, samt bebyggelse der tilsammen afskærmer stadionbanen fra omgivelserne, og på den måde skal sikre mod væsentlige støjgener.

Da hotel og ungdomsboliger er bygget i direkte tilknytning til stadion, som en del af afskærmningen, stilles der krav om et passende lavt støjniveau indendørs.

Gener fra lysanlæg reguleres ikke af Miljøbeskyttelsesloven, men kan reguleres gennem byggelovgivningen, ligesom der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser til belysningsanlæg på veje og andre færdselsarealer.

Belysningsanlæg anvendes fortrinsvis i vinterhalvåret, hvor de kan være tændt fra ca. 16.30 til 22.00 på alle hverdage og evt. kortvarigt sidst på eftermiddagen lørdag og søndag.

Der findes ingen dansk lovgivning om acceptable gener fra belysningsanlæg, der opleves i omgivelserne. Derfor anvendes der normalt en international standard (der findes som dansk standard (DS/EN 12193 Lys og belysning – Sportsbelysning), hvor miljøzone E3 er den anden højeste klassificering af miljøzoner og bruges for sportsanlæg inde i byer, men ikke inde i helt tætbygget bycenter.

E3 indebærer, at der ikke må være lysspild på mere end 10 lux (målt vertikalt) samt max 15% lysspild op ad målt i forhold til det horisontale plan, dvs. mod himlen. Hvert armatur må desuden ikke udsende en lysstyrke på mere end 10000 cd i retning mod de omkringliggende områder. Klassificeringen er udformet med henblik på, at naboområderne omkring stadionet ikke skal generes af belysningen. Derudover muliggør lokalplanen skodder for både boligbebyggelsen syd for Rådmandshaven samt for stadionbebyggelsen herunder hotel og ungdomsboliger.

Regnvandet skal forsinkes og nedsives i arealerne udlagt til regnbede på parkeringsarealerne samt i det rekreative område vest for boligbebyggelsen i delområde C. Se kortbilag 7. Det forventes at der kan etableres et underjordisk forsinkelsesbassin under parkeringspladsen i delområde B. Forsinkelsesbassinet skal være med til at muliggøre en seperatkloakering af Ringstedgade.

§10 Grundejerforening

- 10.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor byggefelt 9 i delområde C.
- 10.2 Grundejerforeningen for rækkehusene i byggefelt 9 i delområde C skal oprettes senest når halvdelen af boligerne i delområde C er taget i brug.
- 10.3 Vedtægter og eventuelle senere ændringer i grundejerfor-

eningen/grundejerforeningerne skal godkendes af Byrådet.

- 10.4 En fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af boligerne i delområde C er taget i brug eller når Byrådet kræver det.
- 10.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer samt regnvandshåndtering indenfor delområde C.

Redegørelse for grundejerforening

Der er ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om medlemspligt til en grundejerforening for ejere af etageboliger. Der kan dog frivilligt tinglyses en deklaration om medlemspligt af en fælles grundejerforening, som sikrer, at ejere af rækkehuse og etageboliger bliver medlem.

Der kan oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle grundejerforeninger, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde alle fælles anlæg, veje og stier.

§11 Aflysninger

Lokalplan

- 11.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan nr. 667 for Roskilde Idrætspark for denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Servitutter

- 11.2 Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som bortfalder i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

§12 Forudsætning for ibrugtagning

Stadion, erhverv og parkering - Delområde A og B

Parkering og cykelparkering

- 12.1 Bebyggelsen indenfor byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug før cykelparkering er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 12.2 Bebyggelsen indenfor byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug før skærmtag i byggefelt 6 er etableret i overensstemmelse med § 6.

Veje og stier

- 12.3 Bebyggelse indenfor byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug,

før stierne a-a, b-b og e-e indenfor delområde A er anlagt i overensstemmelse med § 5.

- 12.4 Bebyggelsen indenfor byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug, før der er anlagt vejadgang B-B indenfor delområde B i overensstemmelse med § 5.

Forsyning

- 12.5 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 12.6 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 9.10 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med § 8 og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

Beplantning og opholdsarealer

- 12.7 Bebyggelse indenfor byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug, før tilhørende opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8 herunder kantzone b og c.
- 12.8 Beplantning skal senest være etableret i den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Boliger - Delområde C

Parkering og cykelparkering

- 12.9 Bebyggelse må ikke tages i brug, før parkering på terræn er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 12.10 Bebyggelsen må ikke tages i brug før cykelparkering er etableret i overensstemmelse med § 5.

Veje og stier

- 12.11 Bebyggelse inden for delområde C må ikke tages i brug, før stierne c-c, d-d og e-e indenfor delområde C er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- 12.12 Bebyggelsen inden for delområde C må ikke tages i brug, før der er anlagt vejadgang C-C indenfor delområde C i overensstemmelse med § 5.

Forsyning

- 12.13 Som forudsætning for ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og elforsyning.
- 12.14 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
- 9.11 Affaldshåndtering skal være etableret i overensstemmelse med § 8 og bebyggelsen skal være tilsluttet gældende ordninger for affaldshåndtering forud for ibrugtagning.

Beplantning og opholdsarealer

- 12.15 Bebyggelse inden for delområde A må ikke tages i brug, før tilhørende opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8 herunder kantzonerne d, e, f og g samt private haver og bakkelandskab.
- 12.16 Beplantning skal senest være etableret den førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Handlepligt

- 13.3 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Lokalplanens juridiske grundlag

- 13.4 Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes på plandata.dk.

§14 Vedtagelsepåtegning

Vedtagelsepåtegning

- 14.1 Således vedtaget til offentlig fremlæggelse

Roskilde Byråd den 29. april 2026.

Tomas Breddam
Borgmester
/
Peter Kjærsgaard Pedersen
Kommunaldirektør

Forhold til anden planlægning

Statslig planlægning

Kommuneplan 2025

Gældende lokalplan og servitutter

Planlægning ift. nabokommuner

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Skoleplanlægning

Forsyningsplanlægning

Tilladelser fra andre myndigheder

Kulturhistorie

Miljømæssige forhold



Fig.39. Illustration fra miljøvurdering af gældende lokalplan 667, som viser at det kun er masterne som vil kunne have en påvirkning på kystlandskabet.

© Cowi

Statslig planlægning

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

Grundvandsbeskyttelse

Planen ligger indenfor Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Sjælland.

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et nitratfølsomt indvindingsområde, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den planlagte anvendelse af området, udgør ikke en risiko for grundvandet.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a, om planlægning i kystområderne § 5a, stk. 4, vedrørende byggeri i byzone. For bebyggelse i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse i den vestlige del af Roskilde by, ca. 1.250 m nord for kysten. De mellemliggende arealer udgøres af fuldt udbyggede byområder.

Ny bebyggelse i op til 4,5 etage vurderes ikke at være synlig fra kysten. Lysmaster i op til 40 m vurderes at være synlige fra kysten. De er en integreret del af stadion og erstatter de eksisterende master på 35 meter.

I forbindelse med det gældende plangrundlag lokalplan 667, vurderede kommunen at topografien og byområdet mellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at det kun er lysmaster, som vil kunne ses fra fjorden og medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet. I miljørapporten for forslag til lokalplan 667 og kommuneplantillæg nr.5 for Roskilde Idrætspark vises illustrationer set fra fjorden. Se fig. 39. Disse illustrerer at lysmasterne fra stadion ville kunne ses fra fjorden. Konklusionen i miljørapporten er at stadionbyggeriet som helhed ikke vil afvige fra det eksisterende bybillede. Alt i alt vurderes det at den visuelle påvirkning som følge af realiseringer af det nye stadionbyggeri ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet.

Det er Roskilde Kommunes vurdering at det nye plangrundlag ikke vil have en væsentlig miljømæssig påvirkning af kystlinjen. Med det nye plangrundlag vil lysmasterne også være synlige fra fjorden. Lysmasterne vil have en lidt anden placering i kraft af at stadion i det nye plangrundlag har en anden orientering. Den ændrede orientering af stadion vurderes at være uden betydning for påvirkningen af kystlinjen.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 1.250 m syd for Roskilde Fjord, der er udpeget som habitat- og fuglebeskyttelsesområde.

Der er ikke registreret beskyttede arter i lokalplanområdet.

Da lokalplanområdet ligger i byområde og i øvrigt er afgrænset fra fjorden af et tæt bebygget byområde, er det Roskilde Kommunes vurdering, at de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke kan skade de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Bebyggelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikåre mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/ koncentrerer i nærhed til stationerne.

I "Fingerplan 2019 - landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning" er Roskilde station udpeget som knudepunktstation. Herom gælder, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder. Det gælder bl.a. større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.l.

Den stationsnære placering af stadion er dermed med til at sikre de bedste muligheder for besøgende med kollektiv trafik, cyklende og gående.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/implementeret i Kommuneplan 2025.

Kommuneplan 2025

Rammeområde

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.F.1 Idrætsparken, som udlægges til idrætsanlæg, rekreative og offentlige formål, samt boliger, liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel i forbindelse med stadion.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed, og bebyggelsen må opføres i maksimalt 4 etager og i en højde på maksimalt 17,5 meter.

Derudover er en lille del af lokalplanområdet omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.BS.3. Da det kun er en vejadgang som indgår i denne del af lokalplanområdet, har kommuneplanrammens bestemmelse ingen betydning for planlægningen.

Kommuneplantillæg 5

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om etageantal og bygningshøjde. Derfor er

forslag til kommuneplantillæg 5 fremlagt til offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Tillægget fastlægger, at byggelsen må opføres i maksimalt 4,5 etager (fire etager inkl. udnyttet tagetage) og i en højde på maksimalt 18,5 meter.

Generelle rammer

Generelle rammer for parkeringsnormer og udendørs opholdsarealer kan afviges i forbindelse med lokalplanlægning.

Stationært område

I Roskilde kommuneplan 2025 ligger lokalplanområdet indenfor rammeområde 4.F.1 samt 4.BS.3.

Område 4.F.1 og 4.BS.3 ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde station, men uden for det stationsnære kerneområde (600 m gangafstand fra stationen). Planlægningen kan derfor overordnet set bidrage til en intensiv udnyttelse af det stationsnære område under forudsætning af, at der fastlægges supplerende tiltag, der tilskynder til brug af kollektive transportmidler.

Produktionserhverv

I kommuneplanens rammeområde 4.BS.3 ligger Hovedcentralen der er en del af varmforsyningen til FORS A/S og fungerer som reserve-, og spidsbelastningscentral. Anlægget er af Bolig- og Planstyrelsen vurderet at være en produktionsvirksomhed af national interesse. Der er i den nuværende miljøgodkendelse taget hensyn til, at varmecentralen har boliger som nærmeste nabo og dermed har sikret en drift, der overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

For de nærmeste produktionsvirksomheder - herunder Hovedcentralen, FORS A/S, findes der allerede boliger der ligger både tættere og højere placeret end der udlægges med denne lokalplan 735. Det vurderes på baggrund af eksisterende bebyggelse og den i lokalplanen tilladte bebyggelse, at der ikke findes produktionsvirksomheder, der som følge af mulighederne i lokalplanen vil kunne blive mødt af skærpede miljøkrav.

Hovedcentralen har kun udnyttet sin miljøgodkendelse i ca. 20% af den mulige kapacitet. Det vurderes således, at den eksisterende miljøgodkendelse indeholder tilstrækkelige muligheder for udvidelse af driften.

Velfærd, kultur og fritid

Roskilde Kommune skal være en kommune rig på uddannelses-, kultur-, fritids- og velfærdstilbud med en kvalitet og service på et højt niveau, der er tilgængelig for borgere som besøgende. Retningslinjerne skal understøtte en hensigtsmæssig planlægning for placering af nye kultur- og fritidsanlæg, daginstitutioner, skoler, ældrepleje mv.

I overensstemmelse med Fingerplan 2019 skal større uddannelsesinstitutioner, kulturinstitutioner, større idrætsanlæg o.l. med mange brugere eller et opland, der rækker ud over kommunen, placeres i de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Planområdet ligger indenfor et af de stationsnære kerneområder og er derfor i overensstemmelse med retningslinjen, med placering af idrætsfaciliteter.

Overnatning

Overnatningsanlæg som fx hoteller, vandrerhjem samt øvrige anlæg og attraktioner, der skaber større publikumsstrømme, skal primært placeres i byerne i områder med god kollektiv trafik og udbud af service.

Klimatilpasning

Af kommuneplanen fremgår retningslinjer for klimatilpasning. Ud fra en kortlægning af oversvømmelsesrisiko ses, at der er en vis sandsynlighed for oversvømmelse indenfor idrætsområdet. Jævnfør kommuneplanens retningslinjer foretages en prioritering af indsatser, hvor sikring af byer truet af oversvømmelse – med særligt fokus på kystnære boligområder og fælleskloakerede områder har højeste prioritet.

Roskilde Kommune vedtog allerede i 2013 en ambitiøs klimatilpasningsplan, der siden har sat rammerne for kommunens arbejde. Planen er løbende blevet opdateret med nye analyser og tiltag, der skalsikre, at Roskilde Kommune frem mod 2050 er klimatilpasset på alle områder på et samfundsøkonomisk hensigtsmæssigt niveau.

Gældende lokalplan og servitutter

Hidtil gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan 667 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 414, denne lokalplan vil fortsat være gældende for området.

Servitutter

Der findes ingen tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål.

Planlægning ift. nabokommuner

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri og idrætsanlæg, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner Frederikssund, Egedal, Høje Taastrup, Greve, Solrød, Køge og Lejre

Trafik- og mobilitetsplanlægning

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger ca. 1,2 km fra Roskilde Station, og betjenes af movia bus 201A med stop på både Trekroner og Roskilde st. Bussen har op til 6 afgang i timen i myldretiden og 2 afgang i tiden frem til midnat. Busstoppestedet er ca. 80 meter fra lokalplanområdet og er placeret på Ringstedgade.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,2 km. fra nærmeste afkørsel til motorvejen.

Vej- og stiplanlægning

Området vejbetjenes fra Møllehusvej og Ringstedgade via Rådmandshaven. Eksisterende veje til og fra lokalplanområdet bevarer.

Der anlægges nye interne veje til den nye boligbebyggelse med vejadgang fra Rådmandshaven.

Derudover anlægges der nye stiforbindelser internt i området, som sikrer forbindelse til nærområdet, herunder Ringstedgade og Kildegården.

Skoleplanlægning

Skoledistrikt, skolekapacitet og dagsinstitutionskapacitet

Lokalplanområdet indgår i nyeste prognoser og kapacitetsberegninger for skole- og dagtilbud.

Indgår i Absalon skoledistrikt:

Absalon Skole bliver de kommende år udfordret på kapaciteten, bl.a. pga. stor søgning til skolen af elever fra andre skole distrikter i kommunen og elever fra andre kommuner. På baggrund af skoleprognosen og en følsomhedsanalyse vurderer forvaltningen, at behovet forventes at kunne rummes inden for den nuværende kapacitet på Absalons Skole, hvis søgningen fra nye elever fra andre skoledistrikter og andre kommuner afvises i de kommende år.

Udviklingen følges tæt og der ses på forskellige løsningsmuligheder.

Indgår i midvestbyens pasningsdistrikt:

Der er i 2024 16 kommunale tilbud beliggende i Midtvestbyens pasningsdistrikt. De har tilsammen 385 pladser til 0-2 årige og 621 pladser til 3-5årige. Derudover er der 12 pladser til 0-2 årige og 28 pladser til 3-5 årige i private pasningstilbud.

Der er overskydende kapacitet til 0-2 årige og 3-5 årige i hele perioden frem mod 2028. Særligt for de 3-5 årige er den over

skydende kapacitet betragtelig i hele perioden.

Forsyningsplanlægning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Roskilde Kommune..

Kloakering

Området er i dag fælleskloakeret. Dette forventes ændret med et tillæg til spildevandsplanen, med heraf følgende krav om separat-kloakering af nyt byggeri.

Roskilde Kommune vurderer at der ikke vil være problemer med afledning af spildevand under normale forhold. FORS og Roskilde Kommune arbejder på en separering af spildevand og regnvand for et større opland, hvor der vil være behov for et rørbassin til tilbageholdelse og forsinkelse af regnvandet. Lokalplanen muliggøre at der kan etableres et rørbassin under parkeringspladsen i delområde B.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Hornsherred vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder end Roskilde Kommune.

Frigivelse af arealet til ændret anvendelse kræver en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 fra Roskilde Kommune, Miljø og Byggesag. I tilladelsen vil blive stillet krav for at sikre, at forurening ikke udgør en risiko for udearealer og boliger.

Kulturhistorie

Jordfaste fortidminder

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en kontrol af lokalplanområdet, og det oplyses at der ikke er registreret jordfaste fortidsminder, men det anbefales at der foretages en prøvegravning inden byggestart.

Miljømæssige forhold

Støj

Lokalplanforslaget giver mulighed for flere aktiviteter indenfor planområdet ved udbygning af stadion inkl. tribuner, samt mulighed for opførelse af bebyggelse med boliger, hotel, erhverv og flere tilskuere til kampe. Dermed kan der også forventes ændringer i støjforhold fra tilskuere, erhverv og trafik.

Mængden af tilskuere reduceres i forhold til hvad der er muligt med den gældende planlægning, men kapaciteten øges i mindre omfang ift. det nuværende stadion. Stadionkompleks med bane, tribuner, og bebyggelse er dog placeret anderledes end i den gældende planlægning, da den nuværende tribune og orientering af banen er bibeholdt.

Støj fra erhverv og trafik indenfor planområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier¹, som er grundlaget for myndighedernes vurdering af ekstern støj. Der er ikke fastsat konkrete grænseværdier for støj fra idrætsanlæg, hvorfor myndighederne skal udføre en kvalitativ vurdering ved afgørelse af om ekstern støj fra idrætsanlæg er acceptabel.

Med den gradvise renovering og udbygning af stadion vil der i takt med at der kommer flere tilskuere også blive skærmet mere af, da stadion, tribuner og bebyggelse vil fungere som støjskærm mod de nærliggende boliger.

Se yderligere i den sammenfattende redegørelse.

Lys og refleksion

Stadion bibeholder sin nuværende orientering, dog flyttes banen mod vest og derfor vil belysning af banen påvirke omgivelserne anderledes end det er tilfældet i dag. Den nye planlægning giver mulighed for master i op til 40 meters højde, men til gengæld lukkes stadion mere af end det nuværende.

Lysanlægget vil kun være tændt på maks i kampsituationer i vinterhalvåret, hvilket svarer til 6-8 kampe. Træningsbelysning vil ikke være så kraftig som ved en kamp, og der er ikke behov for lys på stadion efter kl. 22.

Når stadionlys er tændt på fuld styrke, vil det være synligt over det meste af byen, og der vil i et vist omfang være lysspild op på himlen (luminans), men dette vil også være meget afhængig af den konkrete lystekniske løsning. Det vurderes at der vil være op til 18 arrangementer om året, hvor lyset vil være tændt på fuld styrke, og sandsynligvis mindre.

For at opnå mindste krav til træningsbelysning, kan der opsættes 4 asymmetriske LED projektører i 22 m højde. Ud for midten af banen opsættes 2 stk. 24 m høje master med hver 4 asymmetriske LED projektører monteret i 22 m højde. Alle projektører kan dæmpes og bygningerne i det nordvestlige hjørne kommer alle

under Emid 10 lux ved 9-9,5m høj støjskærm.

Da banen flyttes 11m væk fra Blegdammen og der opsættes en 9-9,5 m høj støjskærm, holder spild lyset på de nærmeste bygninger sig under Emid 3 lux ved træning.

Se yderligere i den sammenfattende redegørelse.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet svarende til matrikel 220x Roskilde bygrunde er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1. Der er således mistanke om forurening fra det gamle maskinværksted og varmekværk (tidligere forsyningsgrund), herunder udskillere og nedgravede olietanke, men der er ikke konkret viden om omfanget af forurening.

Der er tidligere udført en forklassificering af dele af projektområdet, hvor der blev påvist både uforurenede, lettere forurenede og egentlig forurenede jord. På den tidligere forsyningsgrund (matr.nr. 220X) er der påvist områder med kraftig forurening med kulbrinter samt påvirkning med chlorerede opløsningsmidler dels i jorden og dels i det terrænnære grundvand. Hele lokalplanområdet er desuden omfattet af områdeklassificeringen, hvilket betyder at jorden må forventes at være lettere forurenede fra aktiviteter i byen. Bygherre skal håndtere forurening ifm. de konkrete bygge- og anlægsprojekter, herunder indhente de fornødne tilladelser efter jordforureningsloven.

Det gældende plangrundlag (lokalplan 667) muliggør stadion og byggeri til erhverv på en større del af det område, som er kortlagt forurenede. Inden der foretages ændret arealanvendelse og grave og anlægsarbejde på det forureningskortlagte areal skal der søges om en tilladelse efter §8 i Jordforureningsloven. En §8 tilladelse vil indeholde vilkår som sikrer mennesker og miljø. Derudover vil evt. genindbygning af jord kræve en vurdering efter §19 i miljøbeskyttelsesloven. Alt jordflytning over matrikelskel er omfattet af jordflytnings-bekendtgørelsen og skal anmeldes til kommunen.

Det nye plangrundlag (lokalplan 735) muliggør kun en mindre del af en erhvervsbygning på det areal, som er kortlagt forurenede. Størstedelen af det forurenede areal er udlagt til terrænparkering i det nye plangrundlag.

Roskilde Kommune vurderer at planforslaget muliggør en positiv miljøpåvirkning i forhold til det gældende plangrundlag med hensyn til jordforurening.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen.

Miljøscreening

På baggrund af screeningen vurderer Roskilde Kommune, at der er behov for en miljøvurdering, da det nye plangrundlag vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen vil på baggrund af screeningen/afgrænsningen skulle omhandle følgende emner:

- Visuel påvirkning af de nære omgivelser
- Regnvandshåndtering
- Støjpåvirkning af de nærmeste boliger
- Påvirkning fra lys og refleksion af de nærmeste boliger

Forslag til emner har været udsendt til høring hos berørte myndigheder.

Kortbilag

Bilag 1 - Hjemmehørende arter

Kortbilag 1 - Luftfoto 2024

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

**Kortbilag 3 - Fremtidige forhold
(skitse)**

Kortbilag 4 - Område og zonestatus

**Kortbilag 5 - Vej-, sti og
parkeringsforhold**

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens
omfang og placering**

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

**Kortbilag 6 - Bebyggelsens
omfang og placering**

Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Bilag 1 - Hjemmehørende arter

De 40 mest udbredte:

TRÆER:

- ASK, *Fraxinus excelsior*
- FUGLEKIRSEBÆR, *Prunus avium*
- BÆVREASP, *Populus tremula*
- AVNBØG, *Carpinus betulus*
- SMÅBLADET LIND, *Tilia cordata*
- DUN-BIRK, *Betula pubescens*
- SPIDSLØN, *Acer platanoides*
- VORTE-BIRK, *Betula pendula*
- NAVR, *Acer campestre*
- BØG, *Fagus sylvatica*
- FEMHANNET PIL, *Salix pentandra*
- STILKEG, *Quercus robur*
- GRÅPIL, *Salix cinerea*
- VINTEREG, *Quercus petraea*
- SELJEPIL, *Salix caprea*
- RØDEL, *Alnus glutinosa*
- STORBLADET ELM, *Ulmus glabra*
- SKOVFYR, *Pinus sylvestris*
- ALM. RØN, *Sorbus aucuparia*
- HASSEL, *Corylus avellana*
- SELJERØN, *Sorbus intermedia*
- ALM. HVIDTJØRN, *Crataegus laevigata*
- ENGRIFLET HVIDTJØRN, *Crataegus monogyna*
- TØRST, *Rhamnus frangula*
- ALM. HYLD, *Sambucus nigra*
- VRIETORN, *Rhamnus cathartica*
- ALM. HÆG, *Prunus padus*
- VILD ÆBLE, *Malus sylvestris*

BUSKE:

- RØD KORNEL, *Cornus sanguinea*
- KVALKVED, *Viburnum opulus*
- BENVED, *Euonymus europaeus*
- RIBS, *Ribes rubrum*
- BLÅGRØN ROSE, *Rosa dumalis*
- ENE, *Juniperus communis*
- HUNDEROSE, *Rosa canina*
- DUNET GEDEBLAD, *Lonicera xylosteum*
- ÆBLEROSE, *Rosa rubiginosa*
- HAVTORN, *Hippophae rhamnoides*
- SLÅEN, *Prunus spinosa*
- SOLBÆR, *Ribes nigrum*

Mindre udbredte eller sjældne:

TRÆER:

- ØRET PIL, *Salix aurita*
- SKÆRM-ELM, *Ulmus laevis*
- SMÅBLADET ELM, *Ulmus carpiniifolia*
- STORBLADET LIND, *Tilia platyphyllos*
- FINSK RØN, *Sorbus x hybrida*
- KLIPPE-RØN, *Sorbus rupicola*
- TARMVRID RØN, *Sorbus torminalis*
- TAKS, *Taxus baccata*

BUSKE:

- BROMBÆR, *Rubus fruticosus*
- HINDBÆR, *Rubus idaeus*
- RØD DVÆRGMISPEL, *Cotoneaster integerrimus*
- SORT DVÆRGMISPEL, *Cotoneaster melanocarpus*
- FJELD-RIBS, *Ribes alpinum*
- PORS, *Myrica gale*
- PORS, *Myrica gale*
- BLØD FILT-ROSE, *Rosa villosa*, ssp. *villosa*
- KLIT-ROSE, *Rosa pimpinellifolia*
- GYVEL, *Sarothamnus scoparius*
- KORTSTILKET FILT-ROSE
- LANGSTILKET FILT-ROSE, *Rosa tomentosa*, ssp. *sheradii*
- VILD KAPRIFOLIE/ALM. GEDEBLAD, *Lonicera periclymenum*
- LUGTLØS ÆBLE-ROSE, *Rosa elliptica*, ssp. *inodora*
- KRISTTORN, *Ilex aquifolium*
- RUBLADET ROSE, *Rosa obtusifolia*
- MOSEPOST, *Ledum palustre*
- KRYBENDE PIL, *Salix repens*
- SPYD-PIL, *Salix hastata*
- SORT PIL, *Salix nigricans*

Kilde: Ifølge "40 danske træer og buske", udgivet af Skov- & Naturstyrelsen 1989



Kortbilag 1 - Luftfoto 2024

Signaturforklaring

- ● ○ Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Signaturforklaring

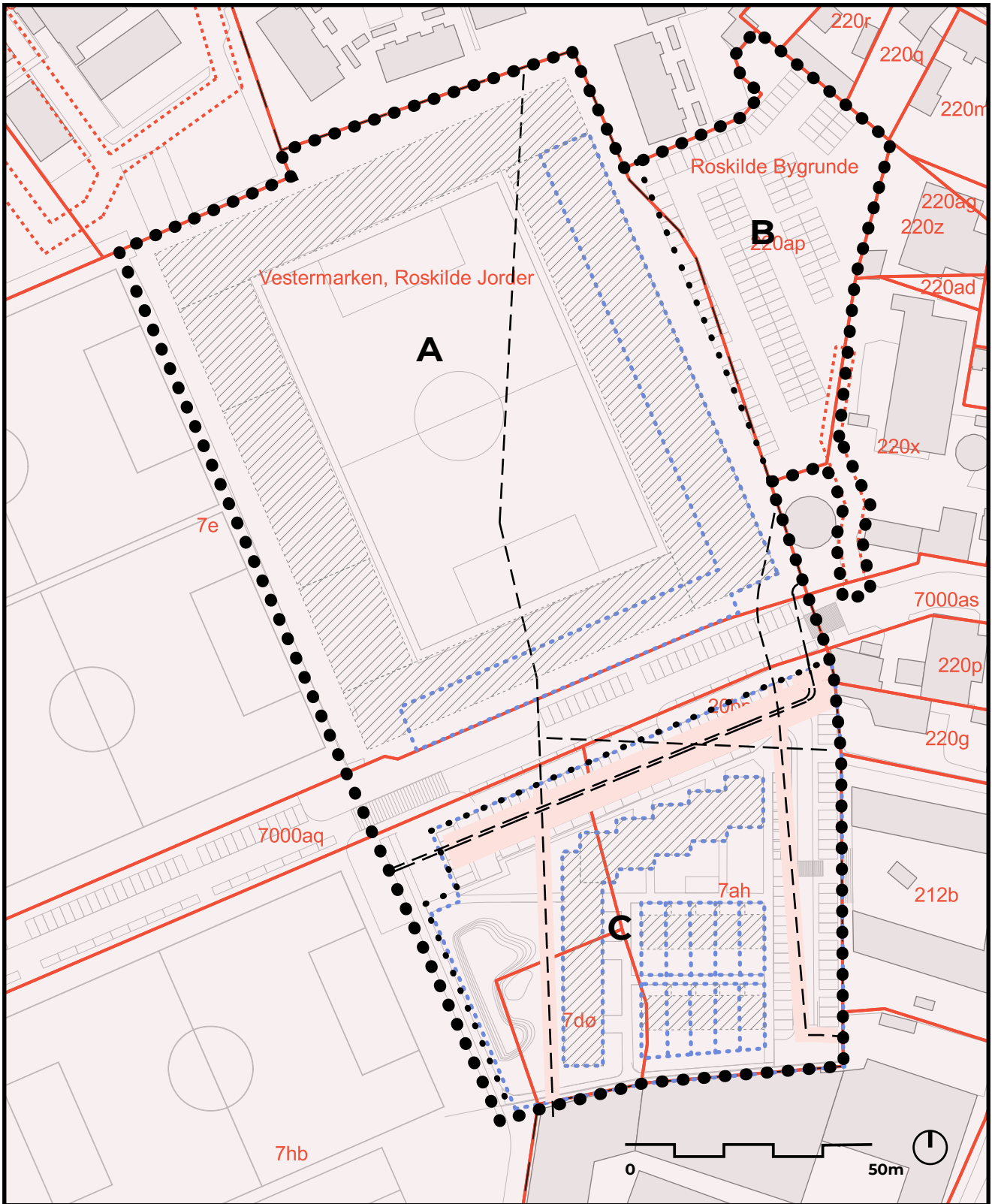
- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- Bygning som skal bevares
- Bygning som kan nedrives
- Veje, stier og parkering
- Grønt område
- Træer og hæk
- ⋯ Højdekurver 0,5m



Kortbilag 3 - Skitse over fremtidige forhold

Signaturforklaring

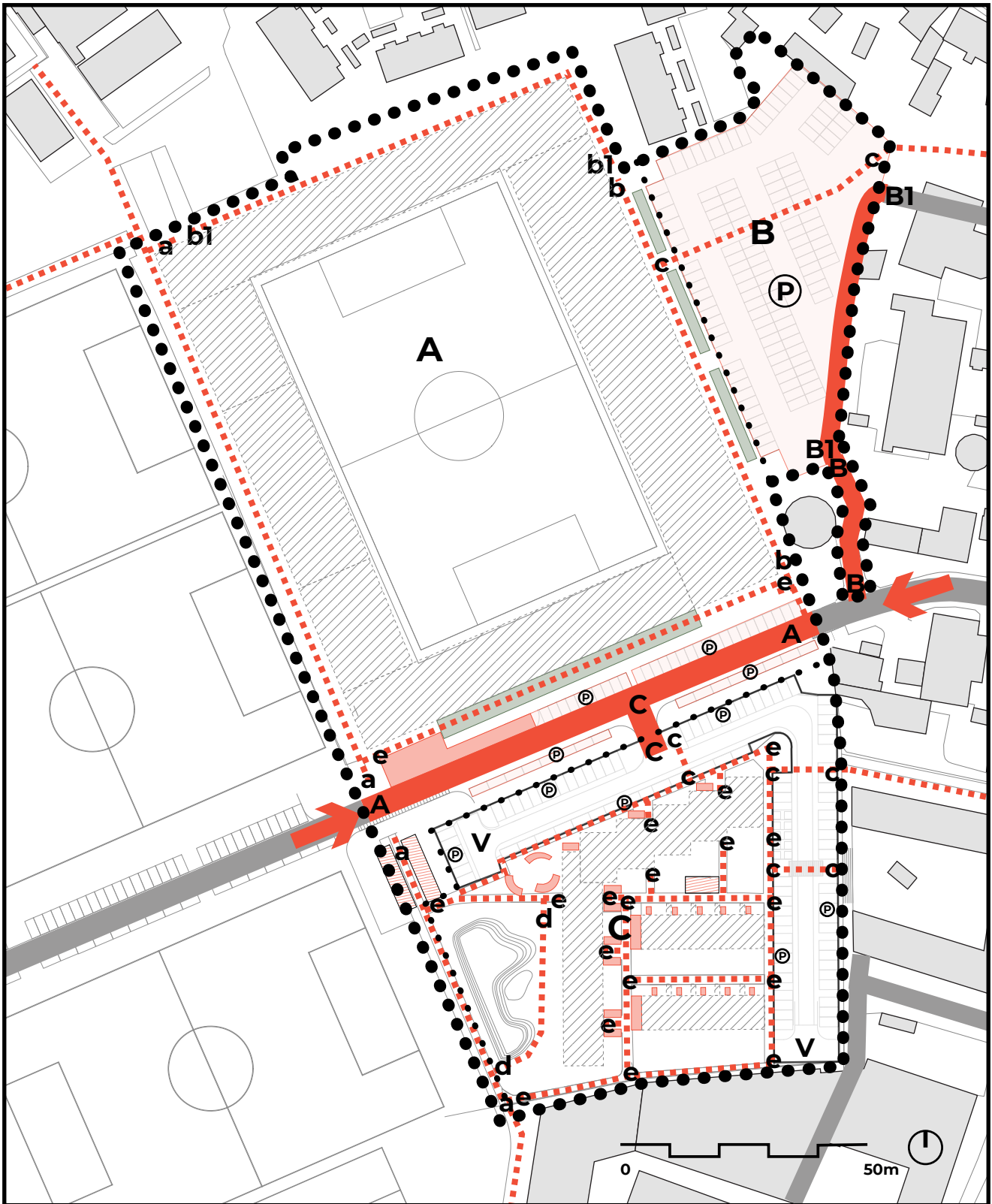
● ● ●	Lokalplanafgrensning	□	Vej, stier og parkering
□	Bygning	■	Grønt område
□	Vej, stier og parkering	■	Træer og hæk
■	Grønt område	---	Højdekurver 0,5m



Kortbilag 4 - Område og zonestatus

Signaturforklaring

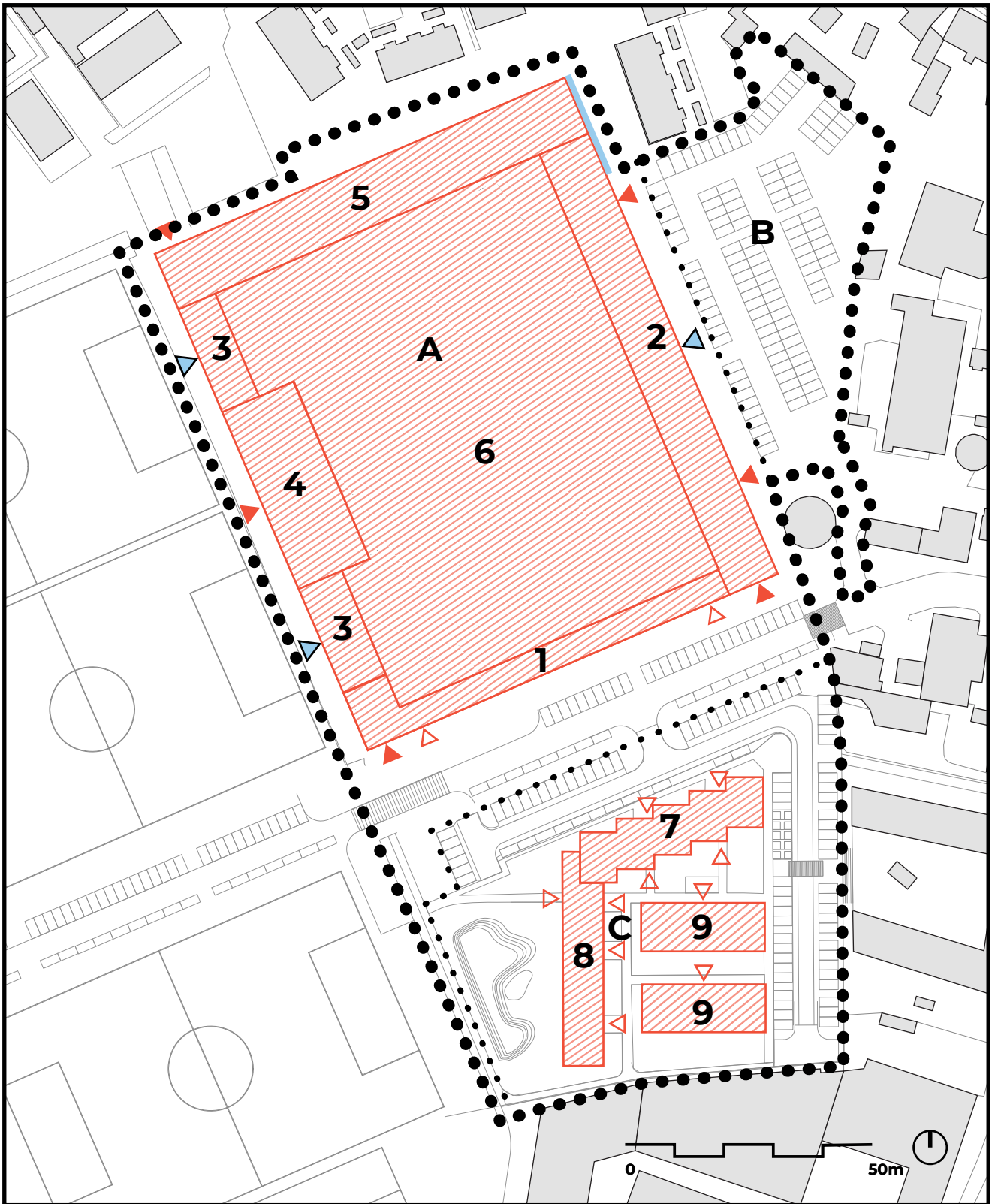
● ● ●	Lokalplanafgrensning	.....	Planskitse	34d	Matrikelnummer	■	Respektafstand ledning
■	Bygning (eksisterende)	● ● ●	Delområdeafgræsning	.....	Udskilt vej	■	Udstykningsprincip
□	Veje, stier og parkering	B	Delområde	■	Byzone	— — —	Ledning
□	Bygningskitse	— — —	Matrikelskel				



Kortbilag 5 - Vej-, sti og parkeringsforhold

Signaturforklaring

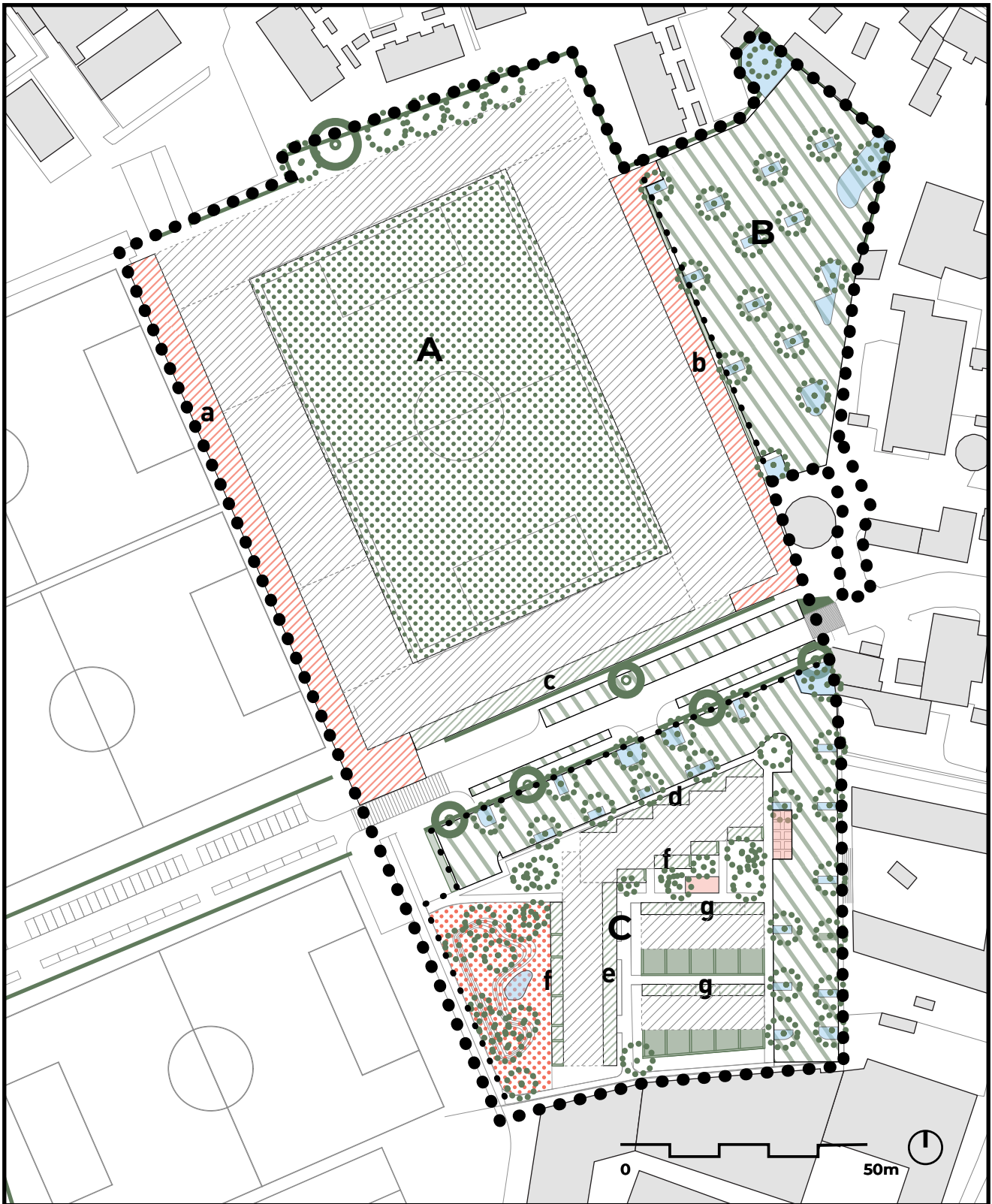
● ● ●	Lokalplanafgrænsning	.....	Planskitse	V	Vendeplads
■	Bygning	→	Vejadgang	Ⓟ	Bilparkering
□	Veje, stier og parkering	A	Veje	■	Cykelparkering terræn
□	Bygningskitse	d	Stier	■	Cykelparkering terræn byggefelt 1 og 2
				■	Overdækket cykelparkering



Kortbilag 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Signaturforklaring

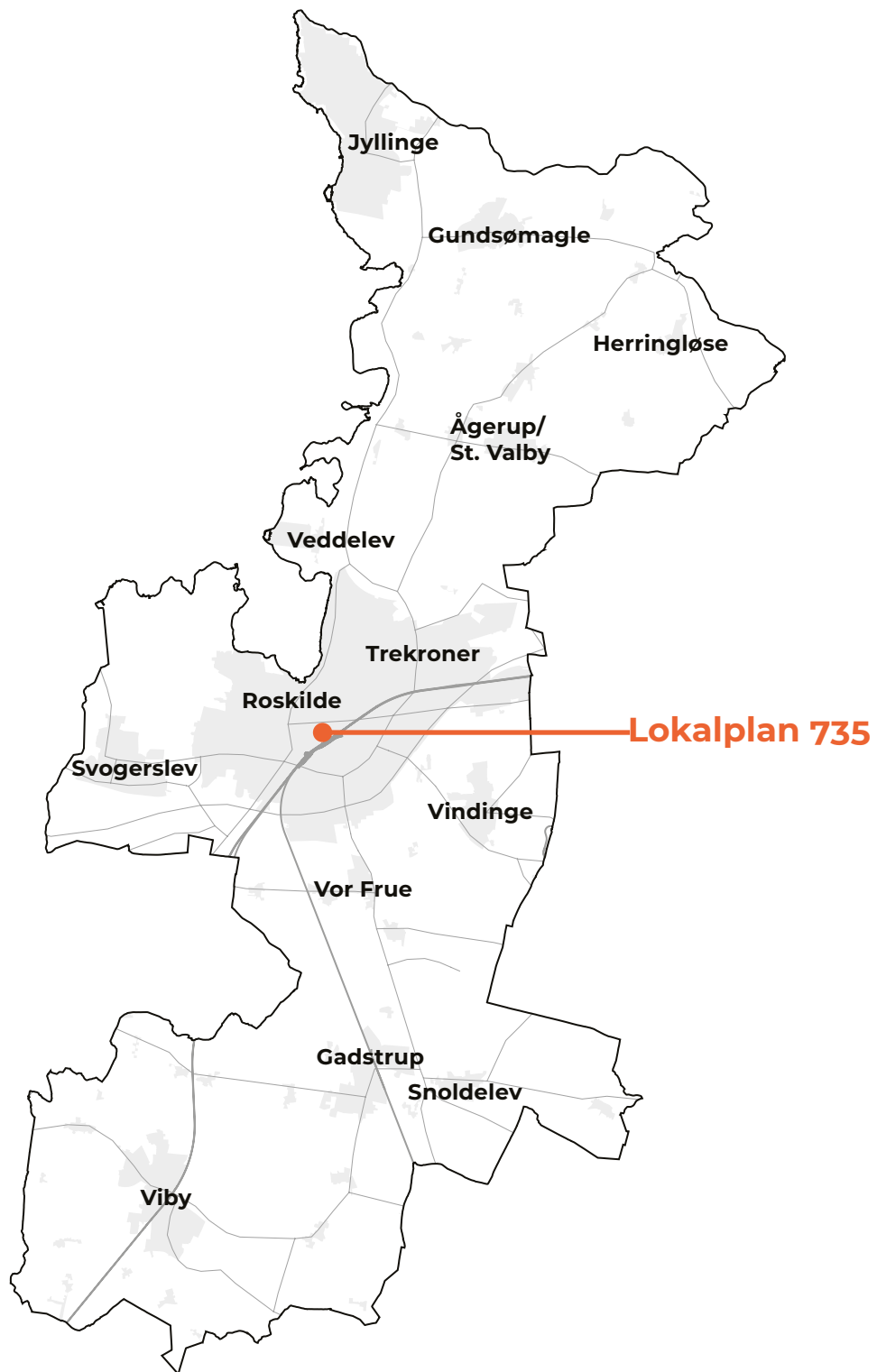
- ● ● Lokalplanafgrensning
- ▭ Veje, stier og parkering
- ▨ Byggefelt
- Vinduer med høj brystning
- ▶ Indgang stadion / erhverv
- Port stadion
- ▾ Indgang boliger



Kortbilag 7 - Ubebyggede arealer

Signaturforklaring

● ● ●	Lokalplanafgrænsning		Kantzone stadion		Have		Eksisterende træ
	Eksisterende bygning		Renovation		Kantzone boliger		Bevaringsværdigt træ
	Veje, stier og parkering		Parkeringsplads		Eksisterende hæk		Nyt træ
	Bygningskitse		Kunstgræsbane		Ny hæk		Regnvandsbede
			Bakkelandskab				Regnvandsbede



Byudvikling og Grøn Omstilling

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tlf.: 4631 3505
bygronomstilling@roskilde.dk

MARTS 2026
ROSKILDE KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

Miljøvurdering af Kommuneplantillæg 5 og Lokalplan 735 for Stadion og boliger ved Rådmandshaven, Roskilde Kommune

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

INDHOLD

1	Indledning	2
2	Planforslagenes indhold	2
2.1	Forslag til kommuneplantillæg 5	3
2.2	Forslag til lokalplan 735	3
3	Integration af miljøhensyn	3
4	Behandling af indkomne hørings svar	4
5	Alternativer	5
6	Overvågning	6

PROJEKTNR.

A131407

DOKUMENTNR.

A131407-008-03

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

2026-03-27

BESKRIVELSE

Sammenfattende redegørelse

UDARBEJDET

SAJR

KONTROLLERET

LOJO

GODKENDT

LOJO

1 Indledning

Kommuneplantillæg 5 og Lokalplan 735 for Stadion og boliger ved Rådmandshaven i Roskilde Kommune, har været offentliggjort i høring fra d. 18. december 2025 til d. 12. februar 2026 som planforslag ledsaget af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II.

Formålet med planforslagene er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for at der i planområdet kan etableres et nyt stadion samt boliger.

På baggrund af en indledende screening er det vurderet, at planforslaget er omfattet af bestemmelserne om miljøvurdering i miljøvurderingslovens afsnit II. Det indebærer, at der skal udarbejdes en miljørapport. Miljørapportens indhold og detaljeringsgrad er fastlagt på baggrund af en afgrænsning (scoping) iht. miljøvurderingslovens § 11.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan har således været ledsaget af en miljørapport. Forslagene blev vedtaget til offentliggørelse den 17. december 2025 og har været i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2025 til den 12. februar 2026.

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Tillæg 5 til Kommuneplan 2025-2037 og Lokalplan 735, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- › hvordan miljøhensyn er integreret i planen;
- › hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning;
- › hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- › hvordan væsentlige miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse indgår i den politiske behandling af planerne og skal offentliggøres sammen med disse.

2 Planforslagenes indhold

Formålet med planforslagene er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for at åbne muligheden for udvidelsen af Roskilde Idrætspark med tribuner, erhvervslokaler, lounge, hotel og ungdomsboliger i tilknytning til stadion samt etageboliger og rækkehuse med tilhørende parkering og friarealer syd for Rådmandshaven i Roskilde. Der gives med planlægningen mulighed for at stadion kan udbygges i flere etaper fra divisionsstadion til superligastadion.

2.1 Forslag til kommuneplantillæg 5

Forslag til Kommuneplantillæg 5 omfatter ændring af en eksisterende kommuneplanramme i Roskilde Kommuneplan 2025-2037, som benævnes 4.F.1. Inden for kommuneplanrammen fastholdes områdets anvendelse til idrætsanlæg, rekreative og offentlige formål, samt boliger, liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel i forbindelse med stadion.

Anvendelsen forbliver det samme, men den maksimale bygningshøjde ændres fra 17,5 meter til 18,5 meter og det maksimale etageantal ændres fra 4 til 4,5.

2.2 Forslag til lokalplan 735

Forslag til Lokalplan 735 skal sikre at der kan ske en etapevis udbygning af det eksisterende stadion fra 1. divisionsstadion til på sigt at blive et superligastadion med indbyggede liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel samt ungdomsboliger. Derudover giver lokalplanen mulighed for at bygge tæt-lave boliger og etageboliger inkl. parkering og friarealer i området syd for Rådmandshaven.

3 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen har været udarbejdet med henblik på at belyse de miljømæssige konsekvenser af planernes gennemførelse og derigennem udgøre en del af beslutningsgrundlaget for vedtagelsen af planforslagene. Miljørapporten har været offentliggjort sammen med planforslagene.

Miljøvurderingen er udført sideløbende med udarbejdelsen af planforslagene, således at det har været muligt at imødekomme potentielle miljøkonsekvenser allerede i udarbejdelses- og beslutningsfasen for planforslagene.

Emnerne i miljørapporten er fastsat i et afgrænsningsnotat. Afgrænsningsnotatet er udarbejdet iht. miljøvurderingslovens § 10, og har været i høring hos berørte myndigheder, jf. lovens § 32. På denne baggrund blev det fastlagt, at miljørapporten skulle omfatte emnerne:

- › Befolkningen og menneskers sundhed, herunder støj fra idrætsanlæg,
- › Overfladevand,
- › Landskab og visuelle forhold, herunder lys.

Miljørapporten har således omfattet en vurdering af, hvordan planforslagets realisering kan påvirke disse miljøfaktorer.

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelse af planforslagene forventes at medføre en mindre påvirkning af de visuelle forhold samt skyggeforhold i nærområdet omkring planområdet. Der vurderes ikke at være en væsentlig påvirkning af andre miljøforhold.

Lokalplan 735 integrerer miljøhensyn på følgende måder:

- › Lokalplanen sikrer, at udformningen og skala af det nye stadion tilpasses nærområdet, således påvirkningen fra lysmaster og skygge bliver mindst mulige.
- › Stadion indrettes således at bygningerne omkring banen fungerer som støjafskærmning
- › Boligerne i den sydlige del af planområdet tilpasses skala og formsprog på det eksisterende byggeri langs Ringstedgade.
- › Lokalplanen sikrer, at der etableres regnbede som kan håndtere overfladevand i området.

4 Behandling af indkomne hørings svar

I denne sammenfattende redegørelse beskrives det, hvordan de hørings svar, der omhandler plangrundlagene, er taget i betragtning, og de afledte miljøpåvirkninger af ændringerne i planerne vurderes.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2025 til den 12. februar 2026. Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring den 13. januar 2026, hvor der deltog ca. 50 borgere. Der blev på mødet fortalt om planerne og den fremadrettede proces.

I den offentlige høring af planforslagene er der i alt indkommet 107 hørings svar, hvoraf 97 består af støtteerklæringer til CrossFit Roskilde. Hørings svarene er indsendt af to foreninger (CrossFit Roskilde og Roskilde Boldklub), en interesseorganisation (Ældrerådet i Roskilde Kommune), en nabo (Boligselskabet Sjælland, afd. Blegdammen), trafik selskabet Movia samt fem borgere.

Alle hørings svar er gengivet og besvaret af Roskilde Kommune i særskilt dokument, "Høringsnotat for lokalplan 735 og kommuneplantillæg 5", som ligeledes lægges ved som bilag til den politiske vedtagelse af planerne. Der er indkommet hørings svar vedrørende følgende hovedtemaer:

- › Parkering og trafik
- › Boligtyper i boligområdet
- › Skyggepåvirkning
- › Indbliksgener
- › Fremtidig placering af CrossFit Roskilde

Hørings svarene er primært henvendt til planforslagene og ikke miljørapporten. På baggrund af hørings svar og interne bemærkninger har forvaltningen foreslået enkelte ændringer/tilføjelser til planforslagene, som fremgår af følgende gennemgang

af bemærkninger. Ændringerne skal dels afhjælpe indkigsgener for beboerne på Blegdammen, dels tillade klubfaciliteter samt højne den arkitektoniske værdi. Det vurderes, at ændringerne ikke giver anledning til yderligere miljøvurdering.

Til den endelige vedtagelse foretages der følgende fire ændringer i lokalplanen:

- › Der tilføjes følgende bestemmelse i lokalplanen: § 7.6 Vinduer på 1. og 2. sal i byggefelt 2, placeret som markeret med blå linje på kortbilag 6, skal etableres med høj brystning med karm placeret i 1,6 meters højde fra gulv.
- › Der tilføjes en ny § 6.14 "Derudover må der etableres klubfunktioner med tilhørende faciliteter som fx. salgskøber, toiletter, omklædningsrum, klublokaler og lignende til idræts- og fritidsaktiviteter".
- › § 6.27 ændres til "Hovedindgang til stadion skal etableres mod Rådmandshaven i byggefelt 1 eller 2 og suppleres af indgange i byggefelt 2, 3, 4 og 5 som vist i princippet på kortbilag 6.
- › Der tilføjes følgende til § 7.2 "... og opdeling af facaden. Underinddeling af fagene, skal være med til at sikre en dybde og variationen i facaden. Se fig. 23. og 26.

Forvaltningen vurderer at ovenstående ændringer er af mindre ikke væsentlig karakter, og de udløser derfor ikke krav til en fornyet høring af planforslagene eller en supplerende høring af enkeltdele.

5 Alternativer

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslaget. 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslaget ikke vedtages, så eksisterende forhold videreføres.

Ved referencescenariet fortsætter de eksisterende forhold med mulighed for etablering af et nyt stadion som muliggjort i lokalplan 667 fra 2018.

Der er på den baggrund ikke belyst andre alternativer til planlægningen ud over 0-alternativet. Miljøvurderingen er således baseret på det offentliggjorte planforslag. Der har ikke været vurderet på andre alternativer.

Det endelige projekt er valgt, da det på baggrund af miljøvurderingen er fundet, at der ikke er uacceptable miljømæssige gener som følge af en realisering af planerne.

6 Overvågning

I henhold til § 12, stk. 4, i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planernes gennemførelse. Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der består i at følge interesseparametrene, hvad angår størrelsesorden, tid og rum. Målet med overvågning er at identificere uforudsete negative virkninger.

Der er i miljøvurderingen af planforslagene ikke identificeret væsentlige miljøpåvirkninger, der medfører behov for særskilt overvågning. Eventuel yderligere opfølgning vil primært ske gennem byggesagsbehandling.