



ROSKILDE  
KOMMUNE

## TILLÆG 5

# STADION OG BOLIGER VED RÅDMANDSHAVEN

---

Roskilde Kommuneplan 2025 - 2037

## Indholdsfortegnelse

Baggrund og formål	3
Kommuneplantillæggets indhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	8
4.F.1 - Idrætsparken	9

# Baggrund og formål

## Baggrund

Roskilde Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 735 for Stadion og boliger ved Rådmandshaven. Det sker med henblik på at give mulighed for en etapevis udvidelse af stadion til et fremtidigt superligastadion med tribuner, erhvervslokaler, lounge, sportel og ungdomsboliger i tilknytning hertil. Dertil muliggøres opførelse af etageboliger og rækkehuse med tilhørende parkering og friarealer syd for Rådmandshaven.

Området er omfattet af kommuneplanens ramme område 4.F.1 - Idrætsparken og må anvendes til idrætsanlæg, rekreative og offentlige formål, samt boliger, liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel i forbindelse med stadion. Maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed er 50 %. Bebyggelse må opføres i op til 4 etager og 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 bestemmelser ingen betydning for planlægningen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 4.F.1, for så vidt angår etageantal og bygningshøjde. Derfor er forslag til kommuneplantillæg 5 fremlagt til offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

## Planændringer

Kommuneplantillægget vedrører kun det eksisterende rammeområde 4.F.1 - Idrætsparken

Med tillægget øges den maksimale bygningshøjde, således at bebyggelse må opføres i op til 4 etager med udnyttet tagetage og i en højde på op til 18,5 meter.



Oversigtskort

Ramme 4.F.1 - Idrætsparken

# Kommuneplantillæggets indhold

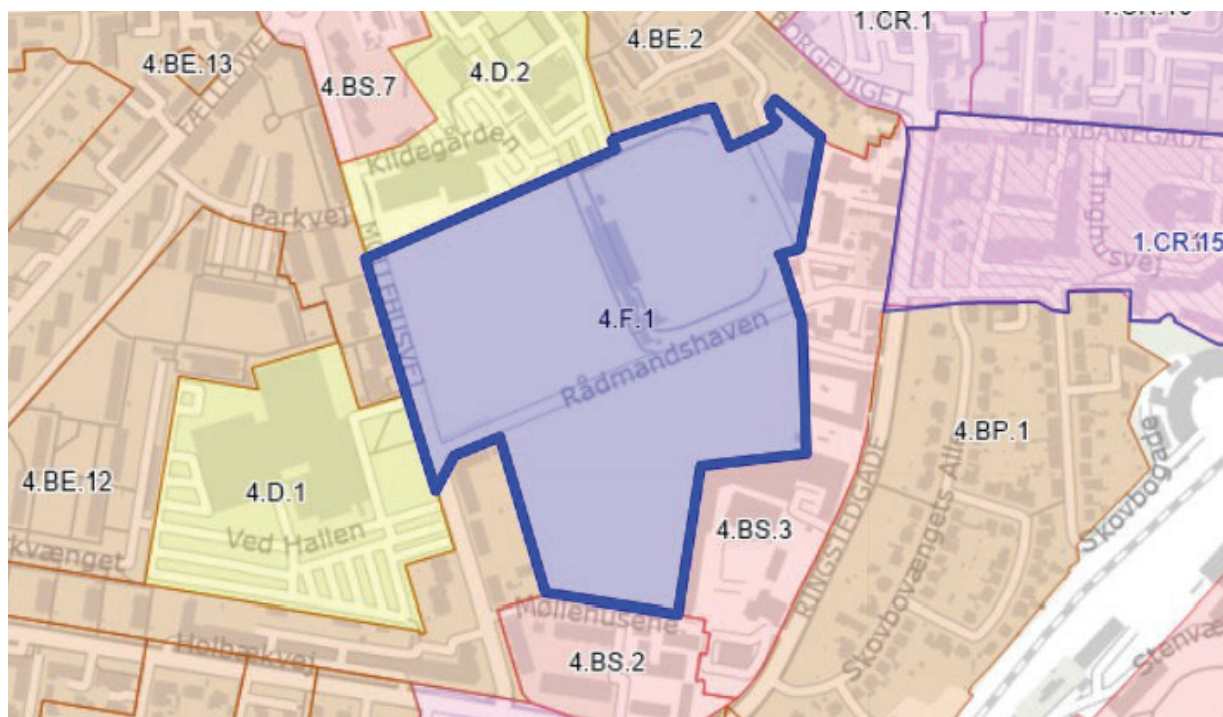
## Ændringer af rammer

Med dette tillæg ændres følgende i ramme 4.F.1 - Idrætsparken:

- Maks. etageantal ændres fra 4 til 4½
- Maks. bygningshøjde øges fra 17,5 meter til 18,5 meter

Der ændres ikke i rammeområdets afgrænsning.

Se nye bestemmelser for ramme 4.F.1 - Idrætsparken bagerst i dokumentet.



*Ramme 4.F.1 - Idrætsparken*

## Ændringer af retningslinjer

Med dette tillæg ændres ingen retningslinjer i Kommuneplan 2025-2037.

# Forhold til anden 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 dette kommuneplantillæg, er sammenfattet nedenfor.

## Grundvandsbeskyttelse

Området ligger indenfor Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Sjælland.

Området 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, vurderes således ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

## Naturbeskyttelse

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Roskilde Fjord, ligger 1.250 m nord for planområdet. 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 vil påvirke de internationale beskyttelsesinteresser, herunder beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

## 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 trafikåreerne mellem København og købstæderne og yderligere intensiveres/koncentreres i nærhed til stationerne.

I Fingerplanen er Roskilde station udpeget som knudepunktsstation. 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.

### **Kystnærhedszone**

Området ligger mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens 14 kapitel 2a, 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.

Området 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 imidlertid at være synlige fra fjorden, og den miljømæssige påvirkning af kystlinjen er derfor vurderet i miljørapporten. Konklusionen i miljørapporten er, at den visuelle påvirkning, som følge af realiseringer af det nye stadionbyggeri, ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet. Se også afsnittet *Miljøvurdering*.

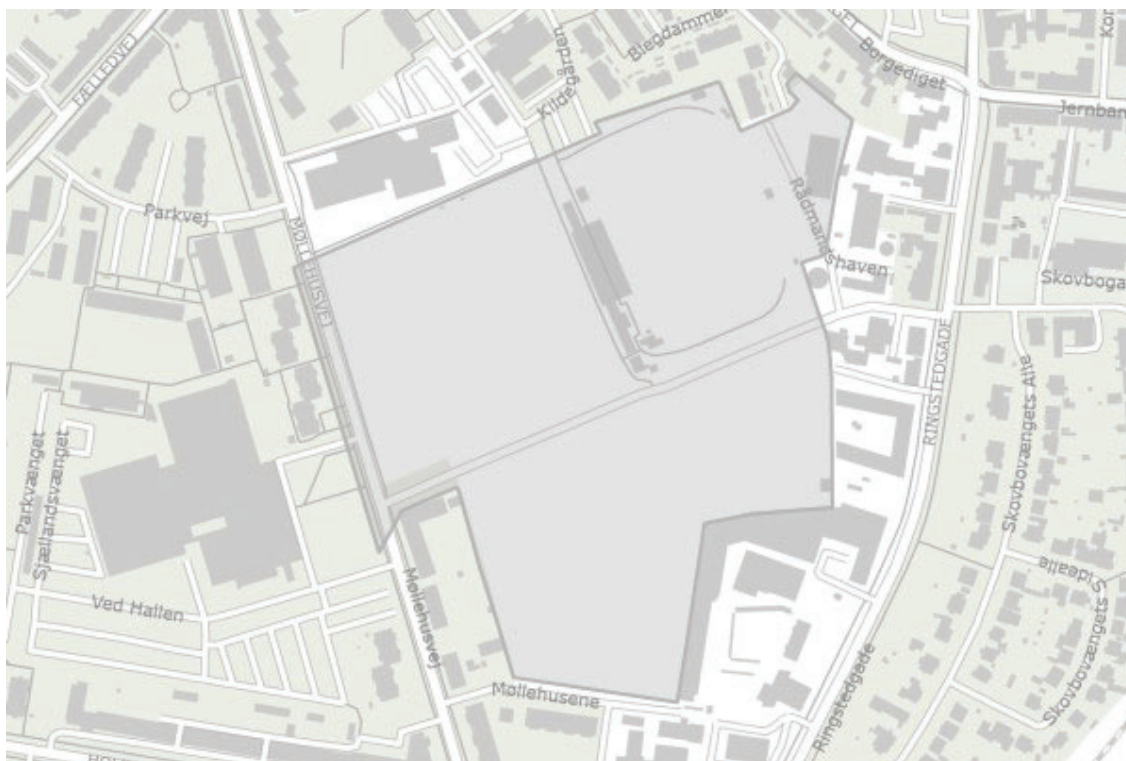
# Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) stiller krav om, at ændringer i eksisterende planer, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

På baggrund af en indledende screening er det vurderet, at lokalplan 735 med tilhørende kommuneplantillæg 5 for Stadion og boliger ved Rådmandshaven 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. Afgrænsningen er foretaget dels ved en intern scopingproces i kommunen og dels ved høring af berørte myndigheder i henhold til lovens § 32.

Miljørapporten er fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af planforslag.

## 4.F.1 - Idrætsparken



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er **andet**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, støjende fritidsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål**

Området udlægges til idrætsanlæg, rekreative og offentlige formål, samt boliger, liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel i forbindelse med stadion.

---

### Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **4,5**

Maksimal bygningshøjde er **18,5 m**

---

### **Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

### **Infrastruktur**

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