



ROSKILDE  
KOMMUNE

# TILLÆG 33 TIL KOMMUNEPLAN 2019

## RING- STEDGADE/ BORGERDIGET 4.BS.3

# INDHOLD

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Generelt om kommuneplantillæg ..... | 3  |
| Baggrund og formål .....            | 5  |
| Eksisterende kommuneplanramme ..... | 6  |
| Ny kommuneplanramme .....           | 7  |
| Miljøvurdering.....                 | 10 |
| Vedtagelsespåtegning.....           | 10 |
| Forhold til anden planlægning.....  | 12 |

## KOMMUNEPLANTILLÆGETS POLITISKE BEHANDLING

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| 18. 09. 2023 | Økonomiudvalget (igangsætning)                  |
| 30.10.2024   | Byrådet (forslag vedtages til offentlig høring) |
| 5.11.2024 -  | Offentlig høring                                |
| 31.12.2024   |                                                 |
| 11.12.2024   | Borgermøde                                      |
| 26.02.2025   | Byrådet (forslag til endelig vedtagelse)        |

## GENERELT OM KOMMUNEPLANTILLÆG

### HVAD ER ET TILLÆG TIL KOMMUNENPLANEN?

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning. Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal skrives en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### HVEM UDARBEJDER KOMMUNEPLAN TILLÆG?

Kommuneplantillæg 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](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)

### FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Et forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring, og som udgangspunkt i minimum 8 uger. Ved mindre afvigelser fra kommuneplanen kan høringen vare ned til 4 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget. Høringssvar sendes til kommunens digitale høringsportal på adressen [roskilde.dk/indflydelse](http://roskilde.dk/indflydelse).

### ENDELIG KOMMUNEPLANTILLÆG

Når den offentlige høring er ovre, kan byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt med eventuelle tilretninger. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

### 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 kommuneplantillægget 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 til såvel miljøscreening og kommuneplantillæg skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Nærmere vejledning kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://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.





Fig.1. Rammeområde 4.BS.3 - Ringstedgade/Borgerdiget  
© SDFI



## BAGGRUND OG FORMÅL

Ringstedgade ligger knapt 1 km fra Roskilde Station og umiddelbart uden for bymidten i Roskilde. Roskilde Kommune har oplevet et markedspress for boliger i Ringstedgade og har for at sikre en balanceret og helhedsorienteret fortætning af området udarbejdet "Helhedsplan for Ringstedgade".

Helhedsplanen blev vedtaget af byrådet i januar 2019, og i december 2019 blev rammelokalplan 683 for Byfortætning langs Ringstedgade vedtaget og danner grundlag for en realisering af helhedsplanen.

Nu ønsker en bygherre at opføre ca. 4850 etagemeter bebyggelse på Ringstedgade 42-48. Skitseprojektet for bebyggelsen er udarbejdet med udgangspunkt i de overordnede vejstrukturer i form af stræder og slipper og i de volumener og bygningshøjder, som er vist i helhedsplanen - dog med enkelte undtagelser. Dette kræver en lokalplan og et kommuneplantillæg.

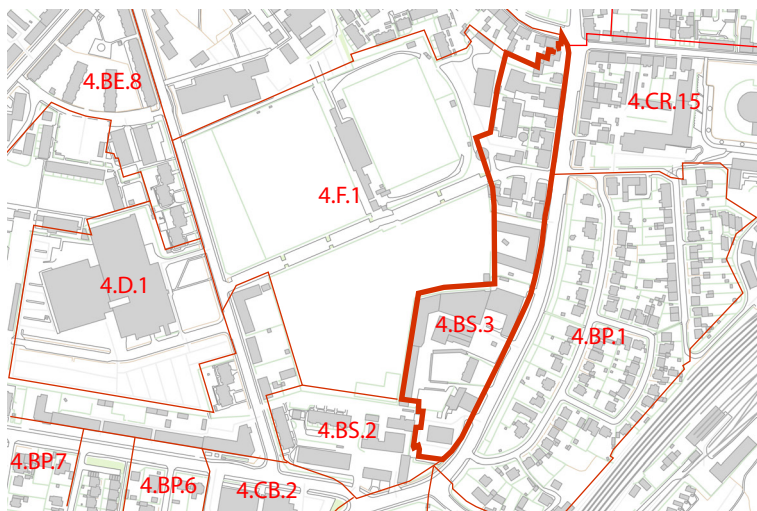
Kommuneplantillægget skal muliggøre den ønskede byfortætning, hvilket forudsætter, at bebyggelsesprocenten ændres fra 90 til 130 i kommuneplanens rammeområde 4.BS.3 - Ringstedgade/Borgerdiger. Den forhøjede bebyggelsesprocent kommer alene til at gælde for lokalplansområdet for lokalplan 731, og bebyggelsesprocenten på 90 for området som helhed fastholdes for de øvrige ejendomme inden for rammeområdet. Derudover er der foretaget en opdatering af områdets anvendelse, så kategorierne stemmer overens med planlovens nuværende kategorier.

Lokalplan 631 for Boliger på Ringstedgade udarbejdes parallelt med dette kommuneplantillæg.

## EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMME

### AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Rammeområdet 4.BS.3 - Ringstedgade/Borgerdiger er markeret med tyk streg nedenfor.



### BESTEMMELSER

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plandistrikt                 | Roskilde Vest                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Generel anvendelse           | Blandet bolig og erhverv                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Specifik anvendelse          | Boligområde, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Butikker til lokalområdets forsyning, Butikker, Område til offentlige formål                                                                                                                        |
| Fremtidig zonestatus         | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Min. miljøklasse             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Maks. miljøklasse            | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Maks. Bebyggelsesprocent (%) | 90 % for området som helhed                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Maks. antal etager           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Områdets anvendelse          | Området udlægges til boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt lokalbutikker til kvarteret daglige forsyning. Området må anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1 og 2. I stueetagerne langs Ringstedgade kan der indrettes mindre erhverv i miljøklasse 1 og 2. |

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90, dog med en enkelt undtagelse, der muliggør en bebyggelsesprocent på maksimalt 114



## BESTEMMELSER

Områdets anvendelse fortsat

i et nærmere bestemt område, delområde 2.2 i Lokalplan 683. Dette betyder, at bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét ikke må overstige 93. Bebyggelsen må opføres i 2-4 etager. Erhvervsenheder i stueetager kan være 50-100 m<sup>2</sup>.

Opholds- og friarealer

På grunde med bebyggelsesprocent på mellem 60 og 110 skal udendørs opholdsarealer for boliger udgøre mindst 45 % af bygningens etageareal. På grunde med bebyggelsesprocent på over 110 skal udendørs opholdsarealer udgøre mindst 25 % af bygningens etageareal. Byzone

Lokalplaner mm. indenfor rammen

Lokalplan 683 Byfortætning langs Ringstedgade

Notat

Områdets lovligt eksisterende butikker kan opretholdes. Ved nedrivning og nybyggeri kan der ikke etableres detailhandel bortset fra lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning.

## NY KOMMUNEPLANRAMME

### AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE

Afgrænsning af rammeområde 4.BS.3 - Ringstedgade/Borgerdiger er uændret

### BESTEMMELSER

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plandistrikt                      | Roskilde Vest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Generel anvendelse                | Blandet bolig og erhverv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Specifik anvendelse               | Boligområde, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Butikker til lokalområdets forsyning, Butikker, Område til offentlige formål                                                                                                                                                                                                       |
| Fremtidig zonestatus              | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Min. miljøklasse                  | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Maks. miljøklasse                 | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Maks. Bebyggelsesprocent (%)      | 90 % for området som helhed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maks. antal etager                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Områdets anvendelse               | Området udlægges til boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv samt lokalbutikker til kvarteret daglige forsyning. Området må anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1 og 2. I stueetagerne langs Ringstedgade kan der indrettes mindre erhverv i miljøklasse 1 og 2.                                                               |
| Bebyggelsens omfang og udformning | Bebyggelsen må opføres i 2-4 etager. Erhvervsenheder i stueetager kan være 50-100 m <sup>2</sup> .<br><br>Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90, dog med følgende undtagelser:<br><br>- I delområde 2.2 i Lokalplan 683 må bebyggelsesprocenten være maks. 114.<br><br>- Inden for lokalplan 731 må bebyggelsesprocenten være maks. 130. |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opholds- og friarealer          | På grunde med bebyggelsesprocent på mellem 60 og 110 skal udendørs opholdsarealer for boliger udgøre mindst 45 % af bygningens etageareal. På grunde med bebyggelsesprocent på over 110 skal udendørs opholdsarealer udgøre mindst 25 % af bygningens etageareal.Byzone |
| Lokalplaner mm. indenfor rammen | Lokalplan 683 Byfortætning langs Ringstedgade                                                                                                                                                                                                                           |
| Notat                           | Områdets lovligt eksisterende butikker kan opretholdes. Ved nedrivning og nybyggeri kan der ikke etableres detailhandel bortset fra lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning.                                                                                     |



## MILJØVURDERING

### MILJØSCREENING

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af »screening« af kommuneplantillæg 33, ikke er behov for at fortage yderligere miljøvurdering af planforslaget.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Roskilde fjord, ligger 1,5 km nord for planområdet. Kommuneplanændringen vurderes ikke at ville påvirke de internationale beskyttelsesinteresser, herunder beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Screeningen er foretaget som en fælles miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg 33 og forslag til lokalplan 731 for boliger i Ringstedgade.

Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til bygronomstilling@roskilde.dk

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til endelig vedtagelse  
Roskilde Byråd den 26. februar 2025.

Tomas Breddam  
Borgmester  
/  
Henrik Kolind  
Kommunaldirektør



# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

**Statslig planlægning**

**Kommuneplan 2019**

**Planlægning ift. nabokommuner**

## 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

Lokalplanområdet ligger hverken inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), inden for indvindingsoplande uden for OSD eller inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Det ligger heller ikke inden for indsatsområder inden for nitratfølsomme eller sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder.

Der er ikke behov for, at lokalplanen sikrer særlige tiltag til beskyttelse af grundvandet.

### KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger nærmere Roskilde Fjord end 3 km. og derfor inden for den kystnære del af byzonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal lokalplanen gøre rede for, om der åbnes mulighed for bebyggelse og anlæg, der påvirker kysten visuelt. Hvis det er tilfældet, skal lokalplanen gøre rede for påvirkningen. Åbner lokalplanen mulighed for en bebyggelse, som afviger væsentligt i højde eller volumen i forhold til den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Lokalplanen giver mulighed for en fortætning i området. Det betyder, at bebyggelsen i området kan blive tættere og højere end før. Den eksisterende bebyggelse er 1-1½ etage høj. Fremtidens bebyggelse bliver 2-4 etager.

Lokalplanområdet ligger i den stationsnære og centrale del af Roskilde, hvor det er bæredygtigt at fortætte, fordi afstanden til offentlig transport, butikker, fritidsfaciliteter og offentlig service er kort. Det gør det sandsynligt, at folk bruger cykel, bus og tog i stedet for egen bil. Desuden medvirker en fortætning af den centrale del af Roskilde til, at behovet for at inddrage ubebyggede arealer til byudvikling bliver mindre.

Lokalplan 731 er udarbejdet på grundlag af helhedsplanen "Ringstedgade i Roskilde". Helhedsplanen peger på, at Ringstedgade som gaderum er bredt og usammenhængende, fordi bebyggelsen langs gadens sider er lav i forhold til gadens bredde. Som eksempler på mere sammenhængende gade- og byrum i Roskilde peger helhedsplanen på Jernbanegade med bygninger i op til 4½ etager og på bebyggelsen ved Spritten på mellem 1½ og 4 etager.

Roskilde Kommune vurderer, at den nye bebyggelse og de anlæg, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil påvirke kystlandskabet visuelt. Lokalplanområdet ligger knapt 1,5 km. fra Roskilde Fjord og i en bymæssig sammenhæng i det centrale Roskilde. Områdets bebyggelse vil indgå naturligt i Roskildes byprofil, som det opleves fra fjorden.



## NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger knapt 1,5 km. fra Roskilde Fjord, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Der findes ingen dyre- eller plantearter inden for lokalplanområdet, som er beskyttet af habitatsdirektivets bilag IV. Der er derfor ingen internationale naturbeskyttelsesinteresser at tage hensyn til.

Der findes ingen beskyttede diger, naturtyper eller vandløb og ingen fredede arealer inden for lokalplanområdet. Området ligger ikke inden for beskyttelseslinjer omkring strand, skove, kirker, åer eller søer.

## 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 trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentrerer i nærhed til stationerne.

I forhold til Fingerplan 2019 ligger lokalplanområdet inden for Roskilde-byfingeren og hovedparten i det stationsnære område. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i Kommuneplan 2019.

## KOMMUNEPLAN 2019

### RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 4.BS.3 Ringstedgade/Borgerdiget. Rammebestemmelserne fastsætter ved lokalplanens udarbejdelse, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 90. På ejendommene inden for lokalplanområdet må den dog ikke overstige 90.

Bebyggelse må højst opføres i 4 etager, og den maksimalt tilladte miljøklasse er 2. Rammeområdet må anvendes til boliger, erhverv - herunder offentlig og privat service - kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, butikker og offentlige formål. Den enkelte erhvervsenhed i stueetagen skal være på mellem 50 og 100 m<sup>2</sup> etageareal. Udendørs opholdsarealer skal udgøre 45 % af en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten er 60-110 og 25 % af etagearealet, når bebyggelsesprocenten er over 110.

### GENERELLE RAMMER

Lokalplanens krav til parkering er fastsat i overensstemmelse med parkeringsnormerne i kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Omfanget af udendørs opholdsarealer er fastsat i overensstemmelse med de specifikke rammebestemmelser for rammeområde 4.BS.3.

### KOMMUNEPLANTILLÆG 33

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent. Derfor er forslag til kommuneplantillæg 33 fremlagt til offentlig høring sammen med lokalplanforslag 731 for boliger på Ringstedgade. Tillægget fastlægger, at bebyggelsesprocenten inden for den enkelte ejendom ikke må overstige 90, dog med følgende undtagelser:

- I delområde 2.2 i lokalplan 683 må bebyggelsesprocenten være maks. 114.

- Inden for lokalplan 731 må bebyggelsesprocenten være maks. 130.

#### KULTURMILJØER OG INDSIGTSKILER TIL DOMKIRKEN

Lokalplanområder ligger hverken inden for et kulturmiljø eller indsigtskiler til Roskilde Domkirke. Ringstedvej/Ringstedgade er sigtelinje til domkirken, men lokalplanen har ingen betydning for vejens udformning. Det er ikke muligt at bevare den eksisterende skorsten i området.

#### 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 Plan- og Landdistriktsstyrelsen 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.

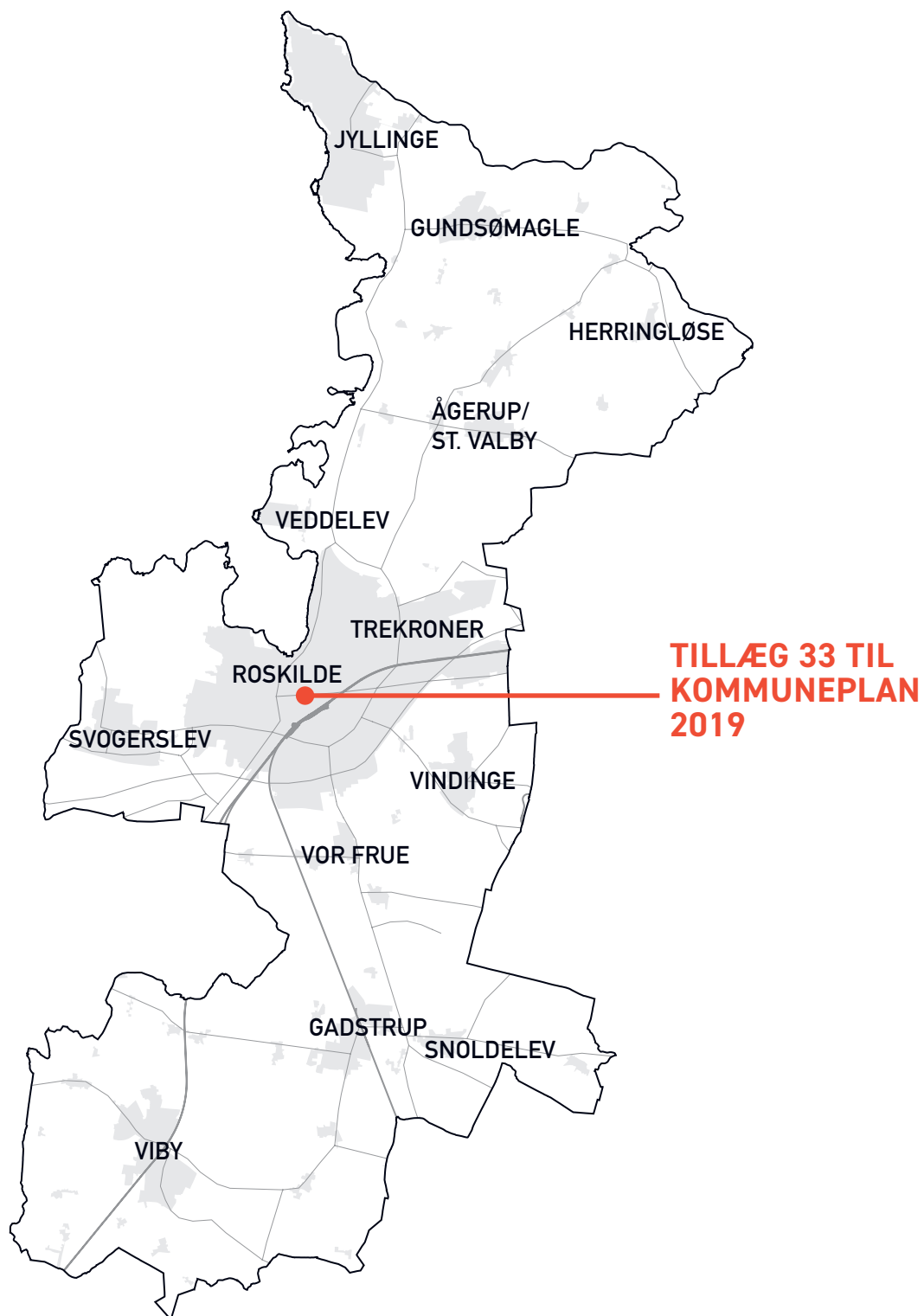
Hovedcentralen har kun udnyttet sin miljøgodkendelse i ca. 20% af den mulige kapacitet. Det vurderes således, at den eksisterende miljøgodkendelse indeholder tilstrækkelige muligheder for udvidelse af driften.

#### RÆKKEFØLGEPLAN

Lokalplanområdet rummer byudvikling af regional betydning og er derfor omfattet af rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rækkefølgeplanen.

## PLANLÆGNING IFT. NABOKOMMUNER

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



**BYUDVIKLING OG GRØN OMSTILLIG**

Postboks 100

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

4631 3605

[bygronomstilling@roskilde.dk](mailto:bygronomstilling@roskilde.dk)