



NOTAT: 11-punktsprogram for forslag til lokalplan 667 for Roskilde Idrætspark

8. maj 2017

Lokalplanens baggrund

Med baggrund i et skitseprojekt udarbejdet af en rådgivergruppe for FC Roskilde, har Roskilde Byråd besluttet, at der skal bygges en ny idrætspark i Rådmandshaven, hvor Roskilde Idrætspark ligger i dag.

Den nye idrætspark skal sikre et tidssvarende kommunalt stadion med faciliteter, som kan honorere DBU's krav til Superliga samt nye omklædnings- og klublokaler, der skal understøtte den daglige brug af hele Rådmandshaven for de hjemhørende klubber FC Roskilde og RB 1906.

I forbindelse med stadion vil blive bygget en række kommercielle funktioner. Der er planer om sportscollege, sundheds- og fitnesscenter, sund café, sportel (overnatningskoncept tilsvarende et vandrerhjem primært for idrætsudøvende), små boliger med unge og studerende som målgruppe samt erhvervslokaler, med mulighed for blandt andet VIP-lounge og administration og FC Roskilde.

Projektet for Roskilde Idrætspark skal være med til at fastholde traditionen med fodbold i bymidten og understøtte udviklingen af Kildegården, Roskilde Kongrescenter og Rådmandshaven med Roskilde Idrætspark til et sammenhængende sports- og fritidsområde på kanten af Roskilde Bymidte.

Projektet arbejder med en økonomisk model, hvor Roskilde Kommune bliver ejer af det nye stadion med tilhørende faciliteter, som finansieres ved et frasalg af byggeret til kommercielle funktioner i forbindelse med den nye idrætspark.

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre rammer for etablering af en ny idrætspark i Rådmandshaven med udgangspunkt i skitseprojekt fra FC Roskilde og som beskrevet ovenfor.

3. Projekt

I skitseprojektet, som ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplan, er den nuværende bane vendt 90 grader, og der er bygget et nyt tribuneanlæg på 3 sider; nord, vest og syd.

På ydersiden af de 3 tribuner imod de omkringliggende arealer foreslås byggeri i 4 etager. Bygningerne indeholder dels faciliteter, som skal understøtte brugen af stadion og Rådmandshaven, og dels kommercielle funktioner i form af erhverv af forskellig karakter samt boliger.

4 etager på vest- og nordtribune er et markant byggeri i området og kan virke noget fremmed i forhold til at skabe en naturlig sammenhæng til omgivelserne mod vest og nord. Den valgte udformning er valgt for at sikre projektet

et tilstrækkeligt volumen og dermed bæredygtig økonomi. Acceptabel afstand til de direkte naboer i Blegdammen opnås ved at afkorte byggeriet langs nordtribunen.

Businessfunktioner i form af kontorerhverv, sportel og fitnesscenter er placeret ved hovedindgangen i bygningen mod Rådmandshaven (syd). Sund café og sundhedscenter samt omklædning og klublokaler ligger i stueplan i bygningen mod træningsbanerne (vest) med boliger til sportscolleger på ovenpå liggende etager. Øvrige boliger er placeret i bygningen mod boligbebyggelsen i Blegdammen (nord).

En ny sti nord om stadion fra Rådmandshaven til Kildegården betyder sammen med eksisterende vej og stier, at man kan bevæge sig frit rund om hele idrætsparken.

Under bygningen mod Rådmandshaven etableres en parkeringskælder. Sammen med en ny parkeringsplads på sydsiden af Rådmandshaven skabes der dermed parkering til de nye kommercielle funktioner, som projektet etablerer. Der etableres ikke parkering i forhold til den øgede tilskuerkapacitet på stadion, og parkeringsbehovet ved større arrangementer er forudsat optaget på byens veje og parkeringspladser.

Mod øst bevæger projektet sig ind på naboarealer, der i dag er ejet af FORS. Der er på møde i byrådet den 21. december, punkt 349, godkendt en købsaftale vedr. disse arealer, da arealet også er interessant i forhold til ekstra parkering til Kildegårdsprojektet.

4. Kommunale interesser

Projektet medvirker til udviklingen af Kildegården, Roskilde Kongrescenter og Rådmandshaven med Roskilde Idrætspark, til en sammenhængende til et sports- og fritidsområde på kanten af Roskilde Bymidte, og understøtter derved den overordnede vision for Roskilde Bymidte, som et dynamisk centrum med liv og mangfoldighed, jf. udviklingsprogrammet for Roskilde Bymidte og Kommuneplan 2013.

5. Miljø, mål og politikker

Der er foretaget en indledende miljøscreening, der redegør for de miljømæssige konsekvenser, en gennemførelse af lokalplanen må forventes at få. Følgende emner har især været relevante i screeningen og skal følges op på i lokalplanudarbejdelsen:

- Støjpåvirkning af naboer
- Lysforurening
- Trafik og parkering
- Håndtering af forurenede jord.
- Visuel påvirkning

På baggrund af screeningen kan forvaltningen ikke afvise, at der ikke vil være behov for at udarbejde yderligere miljøvurdering. Såfremt der skal laves en miljøvurdering vil denne blive fremlagt i forbindelse med fremlæggelse af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg til offentliggørelse.

6. Skolekapacitet

Lokalplanområdet er omfattet af Absalon Skole skoledistrikt. Den påtænkte boligudbygning med mindre boliger rettet mod studerende og unge forventes at ikke resultere i en væsentligt øget behov for pladser i dagtilbud og på skoler, og vil derfor kunne rummes i den nuværende kapacitet.

7. Tidsplan og proces

Lokalplanen forventes 1. behandlet ultimo 2017 og endeligt vedtaget i andet kvartal 2018. Forvaltningen skønner, at lokalplanen er en større sag af almen interesse, som derfor skal behandles af byrådet.

Parallelt med lokalplanen vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg for området. De to sager vil blive fremlagt sammen til Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og byrådet.

Forvaltningen har indsendt en ansøgning til statsforvaltningen om godkendelse af den økonomiske model i henhold til grundsalgsbekendtgørelsen. Der forventes svar senest 3. kvartal 2017

8. Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet omfatter arealet, hvor idrætsparken ligger i dag inklusiv træningsbanen syd for Rådmandshaven samt FORS's ejendom umiddelbart øst for stadion, hvoraf Roskilde Kommune inden længe forventes at overtage en større del (jfr. punkt 3), som vist på kortbilag.

Anlægget i Rådmandshaven inklusiv idrætsparken er ikke omfattet af lokalplan. Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser 4. F.1, der fastlægger, at området må anvendes til rekreativt område og Idrætsanlæg med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

FORS's ejendom er omfattet af lokalplan 414. Området er ligeledes omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser 4.BS.3, der fastlægger, at området må anvendes til blandet bolig og erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 55 og et maksimalt etageantal på 3.

Projektet for en ny idrætspark er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne vedrørende områdets anvendelse, bygningshøjder og bebyggelsesprocenter, derfor skal der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg 5.

9. Detaljeringsniveau

Lokalplanen skal fastlægge rammer for områdets overordnede disponering og bebyggelsens anvendelse, placering og ydre fremtræden, samt udformning og udlæg af friarealer, veje, stier, parkering og beplantning mm.

Bestemmelser om miljøforhold skal medvirke til at regulere støjpåvirkning og lysforurening samt håndtering af forurenede jord.

10. Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser i 2017. I forbindelse med en senere godkendelse af udbudsmaterialet vil der blive fremlagt et samlet projekt, som redegør for finansiering og fremtidig drift.

11. Inddragelse af offentligheden

Når lokalplanforslaget er blevet politisk godkendt, vil det blive sendt i offentlig høring i 8 uger. Høringsperioden vil være samtidig med offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg. Det er forvaltningens vurdering, at der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med offentlighedsperioden.

Blegdammens beboere og Boligselskabet Sjælland vil, i henhold til byrådsbeslutning den 29. marts 2017, blive særligt inddraget i udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg i forhold til at de udfordringer i forhold til bl.a. trafik-, støj og lysgener, som Blegdammens beboere og Boligselskabet Sjælland har gjort opmærksom på i forbindelse med den indledende høring.

Herudover vil nuværende og kommende brugere blive inddraget i udarbejdelsen af lokalplanen i det omfang, det skønnes nødvendigt.