

Roskilde Stadion - ny idrætspark

Tillæg 5 til Roskilde Kommuneplan 2016



Forord

HVAD ER ET TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN?

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.

HØRINGSPERIODE

Et kommuneplantillæg skal før endelig godkendelse offentliggøres som forslag i minimum 4 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget. Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse.

ENDELIGT KOMMUNEPLANTILLÆG

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

KLAGEMULIGHED

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 tillæggets indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af det endelige kommuneplantillæg. Klager skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan findes 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.

INDLEDENDE OFFENTLIG HØRING

Da indeværende kommuneplanændring anses for væsentlig, har der været afholdt to forudgående høringer, hvor Roskilde Kommune har udsendt debatoplæg med opfordring til at komme med idéer og forslag til planarbejdet. Den seneste indledende høring blev afholdt i perioden 5. til 28. januar 2018.

Tidsplan

Plan- og Teknikudvalget	15. marts 2018
Økonomiudvalget	20. marts 2018
1. behandling, Byråd	21. marts 2018
Offentlig høring	26. marts - 21. maj 2018
Borgermøde	2. maj 2018
Plan- og Teknikudvalget	7. juni 2018
Økonomiudvalget	13. juni 2018
2. behandling, Byråd	20. juni 2018

Tillæg 5 til Roskilde Kommuneplan 2016

BAGGRUND

Byrådet besluttede i marts 2017 at arbejde for realisering af en ny idrætspark. Med baggrund i et skitseprojekt udarbejdet for FC Roskilde, er det besluttet, at idrætsparken skal bygges i Rådmandshaven, hvor Roskilde Idrætspark ligger i dag.

Projektet skal være med til at fastholde traditionen med fodbold i bymidten. Samtidig understøttes udviklingen af Kildegården, Gimle, Roskilde Kongrescenter og Rådmandshaven med Roskilde Idrætspark som et sammenhængende sports- og fritidsområde.

FORMÅL

Kommuneplantillæg 5 skal, sammen med en ny lokalplan for området, sikre de planmæssige rammer for den ønskede udvikling.

Kommuneplantillægget berører rammeområde 4.F.1 Idrætsparken, som omfatter det nuværende idrætsanlæg i Rådmandshaven samt rammeområde 4.BS.3 Ringstedgade/Borgediget.

Ny rammeafgrænsning

For at muliggøre udvidelse af idrætsparken overføres et mindre areal af rammeområde 4.BS.3 til 4.F.1. som vist på kortbilag side 8 og 9. Arealet er i 2016 overtaget af Roskilde Kommune fra FORS, så det kan indgå i projektet for den nye Idrætspark.

Rammebestemmelser for 4.BS.3 fastholdes uændret, mens der for rammeområdet 4.F.1 indgår nye bestemmelser for anvendelser, bygningshøjder, parkering og udendørs opholdsarealer.

Anvendelser

Med kommuneplantillægget muliggøres det at rammeområde 4.F.1 kan anvendes til boliger, liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel i forbindelse med stadion.

Baggrunden for ændringen er, at projektet for den nye idrætspark kommer til at indeholde en række kommercielle funktioner i form af kontorerhverv, serviceerhverv (som f.eks. cafe, fitness- og sundhedscenter), boliger rettet mod unge - herunder sportscollege samt et sportel (overnatningsmulighed).

De nye funktioner vurderes af Roskilde Kommune at bidrage positivt til at forstærke områdets profil, og med mulighed for god synergi med områdets hidtidige anvendelse til idrætsanlæg med rekreative og offentlige formål.

Bygningshøjder

Bygningshøjden for 4.F.1 ændres fra 12 meter til, at der kan bygges i op til 4 etager.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at 4 etager giver mulighed for et nyt stadionbyggeri, som på en gang vil markere sig ud i området med sit store volumen, men som samtidig også vil opleves afstemt med omgivelserne og tåleligt for naboer i området.

Samtidig vil byggeri i 4 etager have en positiv indflydelse på støj- og lysgener for naboer til det nye stadion. Mod nord og øst er nabobebyggelserne hovedsaglig etagebebyggelse mellem 2 og 4 etager, mens arealerne mod syd og vest er friholdt for bebyggelse.

Tillæg 5 til Roskilde Kommuneplan 2016

Parkering

Den ny idrætspark ligger inden for det stationsnære område for Roskilde Station. Roskilde Kommune vurderer, at områdets beliggenhed i umiddelbar forbindelse med bymidten, tæt på stationen og sammensætning af funktioner i byggeriet gør det oplagt at arbejde med en parkeringsnorm pr. etagemeter byggeri, hvor al parkering vil være offentlig tilgængelig med mulighed for dobbeltudnyttelse til både kommuneale og kommercielle behov.

Parkeringsbehovet ved større arrangementer vurderes at kunne optages på bydelens øvrige parkeringspladser bl.a. ved Kongrescenteret og Kildegården. Beliggenheden tæt på Roskilde Station og med gode forbindelser til kollektiv trafik gør det ligeledes sandsynligt at mange gæster vil anvende offentlige transportmidler.

Parkeringsnormen kan derfor afvige kommuneplanens generelle rammebestemmelser gennem lokalplanlægning.

Udendørs opholdsarealer

Grundet idrætsparkens grønne karakter kan kommuneplanens generelle krav om udendørs opholdsarealer for boliger også afviges gennem lokalplanlægning.

FINGERPLAN 2017

Fingerplan 2017 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 og yderligere intensiveres i nærhed til stationerne.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at tillæg 5 til Kommuneplan 2016 er i overensstemmelse med Fingerplan 2017, idet det muliggør en fortætning med blandede byfunktioner inden for det stationsnære område centralt i Roskilde by.

Rammeafgrænsning

EKSISTERENDE RAMMEAFGRÆNSNING



©SDFE, Roskilde Kommune

NY RAMMEAFGRÆNSNING



©SDFE, Roskilde Kommune

Rammebestemmelser

4.F.1 IDRÆTSPARKEN

Eksisterende rammebestemmelser		
Anvendelse	Bebyggelse	Andre Forhold
Området udlægges til idrætsanlæg samt rekreative og offentlige formål.	Bebyggelsesprocenten for rammeområdet under et må ikke overstige 50. Bebyggeshøjden må ikke overstige 12 m.	Området ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde Station.
Nye rammebestemmelser		
Anvendelse	Bebyggelse	Andre Forhold
Området udlægges til idrætsanlæg, rekreative og offentlige formål, samt boliger, liberale erhverv, servicevirksomhed, overnatning og detailhandel i forbindelse med stadion.	Bebyggelsesprocenten for rammeområdet under et må ikke overstige 50. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager og en maksimal højde på 17,5 meter.	Området ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde Station. Generelle rammer for parkeringsnormer og udendørs opholdsarealer kan afviges i forbindelse med lokalplanlægning.

4.BS.3 RINGSTEDGADE/ BORGEDIGET

Eksisterende og fremtidige rammebestemmelser*		
Anvendelse	Bebyggelse	Andre Forhold
<p>Området udlægges til boligformål, erhvervsformål, butikker, offentlige formål, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed.</p> <p>I den nordlige del af rammeområdet mellem Borgediget og Rådmandshaven må der indrettes butikker i facadebebyggelsen mod Ringstedgade.</p> <p>Der kan inden for hele området etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.</p>	<p>Bebyggelsesprocenten for Den enkelte ejendom må ikke overstige 55. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.</p> <p>Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål fastsættes til 4405 m²</p>	<p>Området ligger inden for det stationsnære område omkring Roskilde station.</p> <p>Det samlede bruttoetageareal inden for området, der kan anvendes til butikksformål, må ikke overstige 5900 m².</p> <p>Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende varegrupper fastsættes til 5000 m² bruttoetageareal. Det eksisterende byggemarked kan opretholdes i den nuværende størrelse på 5097 m², men ikke udbygges yderligere.</p> <p>Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvare-/udvalgsvarebutik fastsættes til 300 m².</p> <p>Området indgår som del af bymidtefortætningen i kommunens rækkefølgeplanlægning for boliger og kontor- og byerhverv af regional betydning.</p>

*/ Der ændres ikke i rammebestemmelser for 4.BS.3, men foretages udelukkende en overførsel af område fra 4.BS.3 til n 4.F.1 som vist på rammekort side 8 og 9.

Tillæg 5 til Roskilde Kommuneplan 2016

MILJØ

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af miljøpåvirkningen.

Ud fra screeningen besluttes det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screeningen af forslag til tillæg 5 til Kommuneplan 2016 er behov for at foretage en samlet miljøvurdering af planforslaget, da planændringen muliggør et større byggeri, som forventes at have en væsentlig påvirkning af omgivelserne.

På den baggrund er der udarbejdet en miljørapport, som redegør for såvel kommuneplanændringen som ny lokalplan for området. Miljørapporten belyser de miljømæssige konsekvenser af klimatilpasning, trafikafvikling, jordforurening, støjpåvirkning, lyspåvirkning og visuelle forhold. Miljørapporten understøttes af selvstændige støj- lys og trafikundersøgelser.

Forslag til emner har været udsendt til høring hos berørte myndigheder forud for udarbejdelse af miljøvurderingen.

Miljøvurderingen er offentliggjort og sendt i offentlig høring sammen med kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.

Der henvises til sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen i lokalplan 667 for Roskilde Idrætspark.

Miljøvurderingsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til planogudvikling@roskilde.dk

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages kommuneplantillægget endeligt.

Roskilde Byråd den 21. marts 2018.

Joy Mogensen,
borgmester

/

Henrik Kolind,
kommunaldirektør

Politisk behandling

Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508
planogudvikling@roskilde.dk

