

3. Helhedsplan for Valby Idrætspark (2009-12114)

Helhedsplanen for Valby Idrætspark skal godkendes som grundlag for udviklingen af området, herunder udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller over for Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget,

1. at helhedsplanen godkendes som grundlag for den videre udvikling af Valby Idrætspark, jf. bilag 1
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen på baggrund af helhedsplanen udarbejder forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

3. at der i henhold til planloven § 23c igangsættes en forudgående offentlig høring.

Problemstilling

Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget besluttede i sommeren 2006, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for Valby Idrætspark som grundlag for den videre udvikling af området. Udvalgene behandlede udkastet til helhedsplanen i september 2008, hvor det blev besluttet at undersøge mulighederne for modernisering af en række idrætsfaciliteter frem for nedrivning og nybyggeri. På den baggrund har forvaltningerne i samarbejde med tegnestuen Vandkunsten og Via Trafik udarbejdet et revideret udkast til helhedsplan for området.

Løsning

Valby Idrætspark er placeret i det sydlige Valby på grænsen til Kgs. Enghave og er sammen med Valbyparken et af de største rekreative områder i København.

Helhedsplanen for Valby Idrætspark tager udgangspunkt i udviklingen af et attraktivt og aktivt område for idræt, erhverv, og boliger, hvoraf ca. halvdelen forventes at blive billige boliger, med idrætsrelaterede aktiviteter som det gennemgående bindeled.

Målet er blandt andet, at Valby Idrætspark udvikles mangfoldigt med mange aktiviteter og tilbud inden for den organiserede og selvorganiserede idræt og med mulighed for at etablere kommercielle tilbud inden for idræt, bevægelse og sundhed.

Helhedsplanen hviler på følgende forudsætninger:

- idrætsfaciliteterne skal være fuldt funktionsdygtige under implementeringsforløbet
- boldbanekapaciteten skal opretholdes
- der skal etableres erstatningsfaciliteter for de faciliteter, som rives ned

- der kan etableres ca. 400 boliger, heraf ca. halvdelen som billige boliger
- der kan etableres serviceerhverv, herunder butikker og idrætsrelateret erhverv
- helhedsplanen skal så vidt muligt finansieres af grundsalgsprovenuet fra boliger og erhverv i og omkring Valby Idrætspark.

Helhedsplanen skal ses i sammenhæng med udviklingen af arealerne omkring Gl. Køge Landevej og Ny Ellebjerg Station, som vil bidrage til at skabe et nyt byliv i den sydlige del af Valby og til at binde hele bydelen sammen.

Helhedsplanen kan give idrætslivet et kvalitetsmæssigt løft både i form af nyopførelser og renoveringer, og endvidere muligheder for opførelse af erhverv og boliger, herunder billige boliger. Idrætsmæssigt drejer det sig blandt andet om nye faciliteter som vandkulturhuset, et idræts- og sundhedstårn, en aktivitetssti langs yderkanten af boldbanerne, bedre omklædningsfaciliteter, samt klubhuse til Valby Boldklub og BK Frem. Derudover renoveres eksisterende faciliteter som Valbyhallen m.m.

De væsentligste ændringer i den ny helhedsplan i forhold til udkastet behandlet i september 2008 er at:

1. Valbyhallen renoveres i stedet for at etablere en ny hal ud mod Ellebjergvej, hvilket reducerer omkostningerne i helhedsplanen
2. idræts- og sundhedstårnet placeres øst for stadion, hvor nyopførelsen af Valbyhallen tidligere var tænkt placeret
3. mellem det nye stadion og banedæmningen placeres erhverv.

Helhedsplanen er opdelt i 3 etaper således, at hver etape kan gennemføres uafhængigt af hinanden, jf. bilag 2.

Etape 1 dækker den østlige del af planen, hvori indgår renovering af Valbyhallen, etablering af erhverv og boliger, bystrøg, aktivitetssti og klubhus til Valby Boldklub. I etapen indgår også mulighed for bebyggelse på stationspladsen for den nedlagte Ellebjerg Station. Vandkulturhuset indgår også som en del af første etape, men har sin egen bevilling og indgår derfor ikke i businesscasen. Vandkulturhuset er igangsat og forventes klar til brug i efteråret 2011.

Etape 2 omfatter den resterende del af området - med undtagelse af det nuværende fodboldstadion og et areal ved Ellebjergvej til etableringen af et nyt stadion. Et nyt fodboldstadion er placeret i etape 3 og forudsættes fuldt finansieret af eksterne investorer. Etape 2 indeholder etablering af erhverv, bystrøg, boliger og aktivitetssti, samt etablering af idræts- og sundhedstårn, materielgård, kunstgræsbaner og klubhus til BK Frem.

Club Danmark Hallen opretholdes og kan renoveres. Kultur- og Fritidsforvaltningen undersøger i øjeblikket mulighederne for hallens anvendelse, herunder for ombygning til nye idrætsgrene.

Økonomi

Forvaltningerne har ud fra planforslaget foretaget en vurdering af de forventede kommunale indtægter ved grundsalg og kommunale udgifter til anlæg. Det fremgår af tabel 1, at hvis planen skal realiseres, er der et skønnet nettofinansieringsbehov på min. 173 mio. kr. fordelt med henholdsvis 52 mio. kr., 132 mio. kr. og -11 mio. kr. på de tre etaper.

Tabel 1. Nettofinansieringsbehov fordelt på etaper.

Mio. kr.	Etape 1	Etape 2	Etape 3	I alt
Forventede udgifter	122	214	30	366
Forventede indtægter	70	82	41	193
Nettofinansieringsbehov	52	132	-11	173

Vurderingerne er behæftet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af udviklingen på boligmarkedet. Derudover er der en række udgifter, som ikke er kritiske for helhedsplanens realisering, men som vil være med til at øge kvaliteten og derved de mulige indtægter. Det drejer sig om etablering af nye adgange til området samt renovering af Club Danmark Hallen. Udgifterne til disse aktiviteter skønnes at beløbe sig til 124 mio. kr.

Forvaltningerne vil fortsat undersøge mulighederne for finansiering af helhedsplanen, herunder mulighederne for en øget grad af privat finansiering. Finansiering af idrætsfaciliteterne kan desuden indgå som en del af de kommende års budgetforhandlinger. Salg af grunde til boliger og erhverv udgør en væsentlig del af finansieringsgrundlaget. Etaperne kan igangsættes, når der er fundet fuld finansiering til de enkelte etaper.

En interessentgruppe bestående af repræsentanter for de forskellige brugergrupper i området og Valby Lokaludvalg har løbende deltaget i udviklingen af projektet.

Videre proces

På baggrund af helhedsplanen skal der udarbejdes et udkast til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg jf. følgende tidsplan:

Forudgående høring	April 2009
Politisk behandling af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg	Juni/august 2009
Høring	September/oktober 2009
Endelig politisk behandling	December 2009

Herefter kan første etape igangsættes, forudsat at der er tilvejebragt fuld finansiering.

Claus Juhl

Carsten Haurum

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1. Forslag til helhedsplan for Valby Idrætspark](#)

[Bilag 2. Skitseforslag fra Vandkunsten og Via Trafik](#)

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning den 05.03.2009

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 5. marts 2009:

Indstillingen blev godkendt med følgende bemærkninger og forbehold:

Kultur- og Fritidsudvalget finder, at planen virker interessant, men udvalget er bekymret for hvorvidt der er henholdsvis kommunal og privat finansiering til at føre planen ud i livet.

Kultur- og Fritidsudvalget vil videre påpege, at man i helhedsplanen skal tage hensyn til erstatningsbaner i byggeperioden.

Frank Hedegaard, Bjarne Fey, Pia Allerslev, Leslie Arentoft, Karin Storgaard, Katrina Feilberg og Jens Kjær Christensen tog forbehold på grund af de igangværende kommuneplandrøftelser.

Bjarne Fey og Jens Kjær Christensen gav udtryk for, at parkering i konstruktion eller på terræn skal trækkes væk fra boligerne og bystrøget ud i randen af området.

