

### **13. Vandkulturhus og helhedsplan for Valby idrætspark (2008-47844)**

Helhedsplanen for Valby Idrætspark bearbejdes med henblik på at belyse mulighederne for at renovere og modernisere visse idrætsanlæg, og der skal fastlægges en placering af vandkulturhuset i Valby Idrætspark.

#### **INDSTILLING OG Beslutning**

Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF), Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller overfor Kultur- og Fritidsudvalget (KFU), Teknik- og Miljøudvalget (TMU) og Økonomiudvalget (ØU),

1. at forvaltningerne udarbejder en helhedsplan for Valby Idrætspark, hvor mulighederne for at modernisere visse idrætsfaciliteter i stedet for nedrivning og nybyggeri er belyst - herunder de planmæssige og økonomiske konsekvenser
2. at Vandkulturhusets placering fastsættes vest for Valbyhallen, jf. bilag 1

#### **Problemstilling**

Den 26. august 2004 besluttede Borgerrepræsentationen, at der skal bygges et vand-kulturhus i Valby Idrætspark, finansieret af grundsalg i eller omkring idrætsparken, og baseret på en helhedsplan for området. Den 17. maj, 22. juni og 15. august 2006 tiltrådte TMU, KFU og ØU en fællesindstilling om, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til helhedsplan for Valby idrætspark, som kan danne grundlag for den videre lokalplanlægning (ØU 281/2006) herunder placering af vandkulturhuset.

Vinderforslaget fra SLA arkitekter forudsatte bl.a. nedrivning og erstatning af Valbyhallen og den gamle håndboldhal, samt flytning af stadion. I SLA's plan var beregnet, at indtægter fra grundsalg kunne finansiere de kommunale udgifter til udbygning af fx idrætsanlæg.

Forvaltningerne har i samarbejde med konsulentfirmaerne Vandkunsten og Viatrafik gennemarbejdet og videreudviklet SLA's plan (Bilag 2). På baggrund af dette arbejde skønner forvaltningerne, at en gennemførelse af helhedsplanen vil betyde et kommunalt nettoinvesteringsbehov på omkring 175 mio. kr. - særligt til infrastruktur og opgradering af idrætsfaciliteterne.

Det indstilles derfor, at helhedsplanen bearbejdes med henblik på at belyse mulighederne for at renovere og modernisere visse idrætsanlæg og sikre en økonomisk bæredygtig udvikling i området.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at opførelse af Vandkulturhuset ikke i sig selv forudsætter udarbejdelse af lokalplan. Derfor indstilles, at vandkulturhusets placering fastlægges og indgår som en forudsætning i det videre planarbejde, således at tidsplan og kontrakt for vandkulturhuset kan overholdes.

#### **Løsning**

Helhedsplanen for Valby Idrætspark tager udgangspunkt i at udvikle et attraktivt og aktivt område for idræt, erhverv og boliger, hvoraf ca. halvdelen skal være billige boliger, som almindelige mennesker har råd til at betale.

Der er behov for en kvalificering og revurdering af indtægter fra grundsalg og omkostninger ved byggeriet. I den foreløbige bearbejdning af helhedsplanen viser beregningerne over indtægter og udgifter et betydeligt investeringsbehov. Hertil kommer, at kommunen har begrænset mulighed for at

langtidsplanlægge anlægsudgifter efter regeringens anlægsstop.

På den baggrund anbefaler forvaltningerne, at helhedsplanen bearbejdes med henblik på, at undersøge, om det økonomisk og planmæssigt er mere hensigtsmæssigt at modernisere, renovere og støjafskærme Valbyhallen i stedet for at nedrive og bygge nyt. Valbyhallen vurderes at være i en relativ god stand, og det er forbundet med betydelige økonomiske omkostninger at nedrive og opføre ny hal. Da den gamle håndboldhal vurderes at have arkitektoniske kvaliteter undersøges også i den videre planlægning, hvorvidt den kan bevares og renoveres.

Kultur- og Fritidsudvalget har desuden den 29. maj 2008 besluttet, at den fremtidige anvendelse af Club Danmark Hallen bør inddrages i helhedsplanen.

Forvaltningernes bearbejdning af helhedsplanen tager udgangspunkt i, at der kan etableres et nyt privatfinansieret station ud til Ellebjergvej, men sideløbende hermed vil mulighederne for at opgradere eller nybygge stadion med den nuværende placering også blive overvejet.

Den videre bearbejdning af helhedsplanen fastholder de øvrige forudsætninger fra indstillingen om udarbejdelse af helhedsplan fra august 2006. Det er således fortsat et mål at skabe et integreret byområde, som udadtil signalerer områdets særlige identitet. Desuden er det målet at forbedre sammenhængen med de omkringliggende byområder, og det er en forudsætning, at idrætscapaciteten opretholdes og udvikles.

#### *Vandkulturhuset*

Borgerrepræsentationen har fundet finansiering til at etablere et Vandkulturhus i Valby Idrætspark. Forvaltningerne indstiller, at der fastsættes en placering for vandkulturhuset vest for Valbyhallen, jf. bilag 1, således at tidsplan og kontrakt for vandkulturhuset kan overholdes.

Med den foreslåede placering vil vandkulturhuset få gode adgangsforhold fra Ny Ellebjerg Station og en central beliggenhed i idrætsområdet, hvor der kan opstå synergi med de eksisterende haller og idrætsanlæg.

På baggrund af de foreløbige skitser fra konsulenterne, vurderes vandkulturhuset både at kunne indgå i en helhedsplan, hvor Valbyhallen bevares, såvel som i en plan, hvor der etableres en ny Valbyhal. Fremme af en byggesag med denne placering vurderes således ikke at have u hensigtsmæssige bindinger på helhedsplanen.

Interessenter i området har tilkendegivet, at de gerne ser en central placering med mulighed for samspil mellem vandkulturhuset og de øvrige idrætsfaciliteter.

#### **Økonomi**

Forvaltningerne har i forbindelse med den videre bearbejdning af helhedsplanen foretaget et skøn over de forventede indtægter og udgifter ved gennemførelsen. Der er skønnet et finansieringsbehov på ca. 175 mio. kr. Forvaltningernes skøn er dog behæftet med nogen usikkerhed, bl.a. fordi indtægterne fra grundsalg og omkostningerne ved byggeriet afhænger af udviklingen på markedet de kommende år.

Forvaltningerne vil i det videre arbejde belyse muligheder for indtægter og udgifter i helhedsplanen. Derudover skal mulighederne for en øget grad af privat medfinansiering fra fx fonde undersøges nærmere.

Finansieringen af den videre bearbejdning af helhedsplanen findes indenfor Økonomiforvaltningens rammer.

Det vil forbedre adgangsforholdene til hele området og vandkulturhuset betydeligt, såfremt der i budget 2009 findes midler til etableringen af den direkte stiadgang fra Ny Ellebjerg Station ad Pilestykket og flytning af kryds og signalanlæg. Det vil medføre en anlægsudgift i størrelsesordenen 5 - 8 mio. kr.

### **Videre proces**

#### *Tidsplan for helhedsplan*

Helhedsplan færdig	Oktober 2008
Helhedsplan forelægges udvalgene	November 2008
Udarbejdelse af lokalplan for Valby Idrætspark iværksættes (på baggrund af helhedsplanen)	December 2008

#### *Tidsplan for vandkulturhuset*

Projektering igangsat	Juni 2008
Udførelse fra	Ultimo 2008
Ibrugtagning (forventet)	Ultimo 2011

Carsten Haurum

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

**bilag**

