

BELLAHØJMARKEN

- området mellem Borups Allé, Bellahøjvej, Hvidkildevej og Hulgårdsvej

RAMMEPLAN - januar 2005

UDKAST



Forslaget er udarbejdet af Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen, Vej & Park i et samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen, Fritid & Idræt og Københavns Idrætsanlæg

Tekst og layout Vej & Park

Om Vej & Park www.vejpark.kk.dk

BELLAHØJMARKEN

- området mellem Borups Allé, Bellahøjvej, Hvidkildevej og Hulgårdsvej

RAMMEPLAN - januar 2005

Forslaget er udarbejdet af Københavns Kommune,
Bygge- og Teknikforvaltningen, Vej & Park i et samarbejde med
Kultur- og Fritidsforvaltningen, Fritid & Idræt og Københavns Idrætsanlæg

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND	5
Organisation og proces	5
Historik	6
Eksisterende forhold	8
Landskabelig sammenhæng	10
FORSLAGET	11
Program	11
Strukturplan	11
Illustrationslan 1:2000	12
Opstalt 1:1000	13
Terræn og udsigt fra Bellahøjvej	14
Terræn	15
Funktioner	15
FORSLAGET - DELOMRÅDER	16
Delområde A	16
Delområde B+C	16
Delområde D	17
Delområde E	18
Delområde F	18
Delområde X	19
REALISERING	20
Ejerskab og administration	20
Etapedeling	21
Kræmmermarked - disponering og faciliteter	22
Campingplads - disponering og faciliteter	24
DRIFT	26
Formål med driften	26
BILAG	28
Bilag 1: C. Th. Sørensens skitse fra 1978	28

BAGGRUND

Nærværende rapport omfatter udkast til en rammeplan for arealet omkranset af henholdsvis Bellahøjvej, Borups Allé, Hulgårdsvej og Hvidkildevej. Rammeplanen præciserer områdets fremtidige disponering og formål og anviser forslag til etapevise ændringer. Planen skal sikre, at området udvikler sig som en helhed, og ikke som små tilfældige delprojekter. Der er ikke afsat penge til planens realisering.

ORGANISATION OG PROCES

Rammeplan for Bellahøjmarken er udarbejdet af Vej & Park i samarbejde med Fritid & Idræt og Københavns Idrætsanlæg.

En følgegruppe med repræsentanter fra relevante organisationer og beboere i området har deltaget aktivt i idéudviklingen og debatten om forslaget udformning.

Følgegruppen har bestået af repræsentanter fra Grøndal Lokalråd, Kvarterløft Femkanten, Den integrerede institution Borup, brugerteams fra Grøndal Centret, Boligselskaber fra Bellahøjbebyggelsen (FSB, KAB, AAB, AKB), Boliger ved Genforeningspladsen (AAB, ejer- & andelsboliger), Bakkehusene (ejerboliger), Danmarks Naturfredningsforening, Hovedstadens Forskønnelse, Dansk Idrætsforbund, Rødkilde skole og Friluftsrådet.

Der har været afholdt 4 følgegruppemøder i perioden april 2003 – februar 2004 i Grøndal Centret.

Sagen er særskilt drøftet med boldklubben Union, hvilket har resulteret i forslag om placering af en ny boldbane nord for Grøndalscenteret.

Endvidere er sagen drøftet med campingforpagteren og repræsentanter for kræmmermarkederne. Dette har efterfølgende resulteret i forslag til ny indretning af kræmmermarkedet og supplerende installationer til brug for camping- og markedsfunktioner.

Udkast til rammeplanen er forlagt i Bygge- og Teknikudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget i marts 2004, og sendt i offentlig høring i perioden 15. april - 15. juni 2004. På baggrund af høringssvarene er planen revideret igen og forventes behandlet af Bygge- og Teknikudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget primo 2005, med henblik på endelig godkendelse.



Bellahøjmarken som dyrskueplads medio 1950'erne (foto: Brønshøj Lokalhistoriske Arkiv)

HISTORIK

Lystgården Bellahøj blev bygget i 1867 og dermed opstod landstedet Bellahøj. Jordene omkring var opdyrkede, Bellahøjmarken dog først da den blev købt af gårdens ejer i 1867. I 1938 overtog Københavns Kommune både Bellahøjmarken og gården. Kommunens overtagelse af arealet medførte at Bellahøjmarken nu blev anvendt til dyrskueplads frem til 1966 og lystgården blev benyttet til restauration. Første dyrskue var i forbindelse med Landbrugsrådets Fællesudstilling i 1938.

I forbindelse med opførelsen af de midlertidige bygninger (Grøndals Centeret og tilhørende haller) i 1964-66 blev landskabsarkitekt C. Th. Sørensen bedt om at udforme plantningerne til området. Hans forslag var en minimalløsning, hvor levende hegn skulle sløre henholdsvis Grøndals Centeret set fra Bellahøjvej (poppelrække) og sløre parkeringspladsen set fra Hvidkildevej (hestekastanier). 8-10 år senere udarbejdede C. Th. Sørensen tre alternative forslag til en helhedsplan for Bellahøjmarken. Imidlertid blev tankerne aldrig ført ud i livet - de kan udelukkende ses som skitser på »Samlingen af Arkitekturtegninger« på Charlottenborg i København. En af skitserne er modtaget d. 13. marts 1978 af kommunes daværende Stadsingeniørens direktorat se bilag 1.

I 1966 blev der etableret campingplads på arealet. Bellahøjmarken har siden da været plejet som en åben græsflade. I dag fungerer arealet som almindeligt rekreativt område for kvarterets borgere med kræmmermarked 2 gange om året, campingplads i 3 måneder om året og luftning af hunde.

Derforuden har privatpersoner med Vej & Parks tilladelse anvendt en række parker (Grøndalsparken, Rødkildeparken) til ukommerciel hundetræning i 1980'erne og 1990'erne. Det var da begrænset til træning af et mindre antal hunde 1 gang om ugen, det foregik uden indhegning og havde det formål, at hjælpe privatpersoner og deres hunde til en bedre hundeadfærd.

Efterfølgende (fra slutningen af 1990'erne til i dag) har kendetilklubber på eget initiativ anvendt bl. a. Bellahøjmarken til hundetræning med et kommercielt sigte. Da der er tale om et større antal hunde kræver det indhegning for at almen offentlig anvendelse af arealet ikke hindres eller generes. En hegning inde på Bellahøjmarken kræver imidlertid dispensation fra Fredningen af samme årsag.

I perioden 7/9 - 28/11 2004 har Vej & Park givet en midlertidig tilladelse til hundetræning i 2 indhegninger i området samt tilladelse til træning uden for indhegning med hunde i snor. Der er pågået hundetræning med 3-5 hold per uge på Bellahøjmarken i denne periode.

Danmarks Naturfredningsforening rejste fredningssag for området allerede i 1958. Fredningspåstanden gik i det væsentlige ud på, at arealet skulle bevares i dets hidtidige tilstand og være tilgængeligt for offentlighedens rekreative udnyttelse. Det resulterede i Overfredningsnævnets afgørelse, den egentlige fredningskendelse i 1981. Her fastsættes følgende mål og anvendelsesmuligheder:

- Fredningens formål er at sikre, at det grønne område Bellahøjmarken altid vil være et offentligt tilgængeligt grønt område med karakter af fæled. Der må ikke ske væsentlige ændringer af det nuværende terræn
- Arealet (nord for terrænforskydningen) må kun anvendes til rekreativt område med uhindret adgang for offentligheden og til campingplads i perioden juni – september, hvor offentlig adgang udelukkes

- Arealet (syd for terrænforskydningen) må anvendes til følgende:
 1. Bondehusene ved Borups Allé (forbeholdes brugerne; pt. den integrerede institution Borup)
 2. Boldbanen vest for Borup udlægges i græs
 3. Parkeringspladsen ved Bellahøjbadet kan bevares
 4. Grøndal Centret, opført som midlertidige haller, samt friarealerne omkring, berøres ikke af fredningen, så længe hallerne bevares
- Der må ikke opføres ny bebyggelse af varig karakter
- Der må ikke foretages ny beplantning, som svækker arealets karakter af fælled
- Københavns Kommune skal udbygge og opretholde den afskærmende beplantning nordvest for arealerne, så længe hallerne bevares

Der må ikke ske væsentlige ændringer på Bellahøjmarken uden godkendelse af Fredningsnævnet for København.



Lystgården Bellahøj,
fungerer i dag som restaurant med selskabslokaler.



Bellahøjmarkens skrånede terræn og områdets åbne karakter er fredet. Området er heget, så det i sommermånederne kan anvendes til campingplads.

EKSISTERENDE FORHOLD

Bellahøjmarken har anvendelsesmæssig betydning både som en overordnet del af byens grønne, rekreative arealer, og som nærpark for lokalområdets beboere og brugere. Gennem en årrække har der været ønsker om en opgradering af områdets plantninger og potentielle brugsmæssige kvaliteter, samt ønsker om forbedrede forhold for campister i København.

Kvaliteterne i og omkring Bellahøjmarken bliver i dag ikke udnyttet optimalt. Her tænkes på de landskabelige kvaliteter - det unikke terræn, der skråner fra Bellahøjbakken nedad og ind mod København, de mange muligheder for udkig til byens centrum og tårne og sletten. Området mangler i dag visuel sammenhæng og relation til de nærliggende parker og bebyggelser. For eksempel kan sammenhængen i form af en visuel akse mellem Bellahøjmarken, Grøndal Centret og Genforeningspladsen ikke opleves, fordi en høj plantning adskiller områderne. Endvidere lukker tætte plantninger ud mod Hvidkildevvej af mellem Rødkildeparken og Bellahøjmarken, så der hverken er fysisk eller visuel kontakt. Tilsvarende adskiller en tæt hegnsplantning Bellahøjbadet på Bellahøjmarken. Plantningerne, som de fremtræder i dag, understreger mere administrative grænser frem for at udtrykke en landskabelig og beplantningsmæssig helhed.

I Kommuneplan 2002 fremgår det, at campingpladsen på Bellahøjmarken skal forbedres. Københavns Kommune forventer, at der indenfor en kort årrække etableres campingfaciliteter på Amager Fælled. Vej & Park reviderer i disse år plejeplan for Amager Fælled, hvor der blandt andet tages stilling til en kommende campingplads.



Hæk og træække som afgrænsning ved Rødkildeparken



Lunde omkring bygningerne ved Bellahøjbebyggelsen



Retningsstyrende beplantning omkring Rødkilde Plads



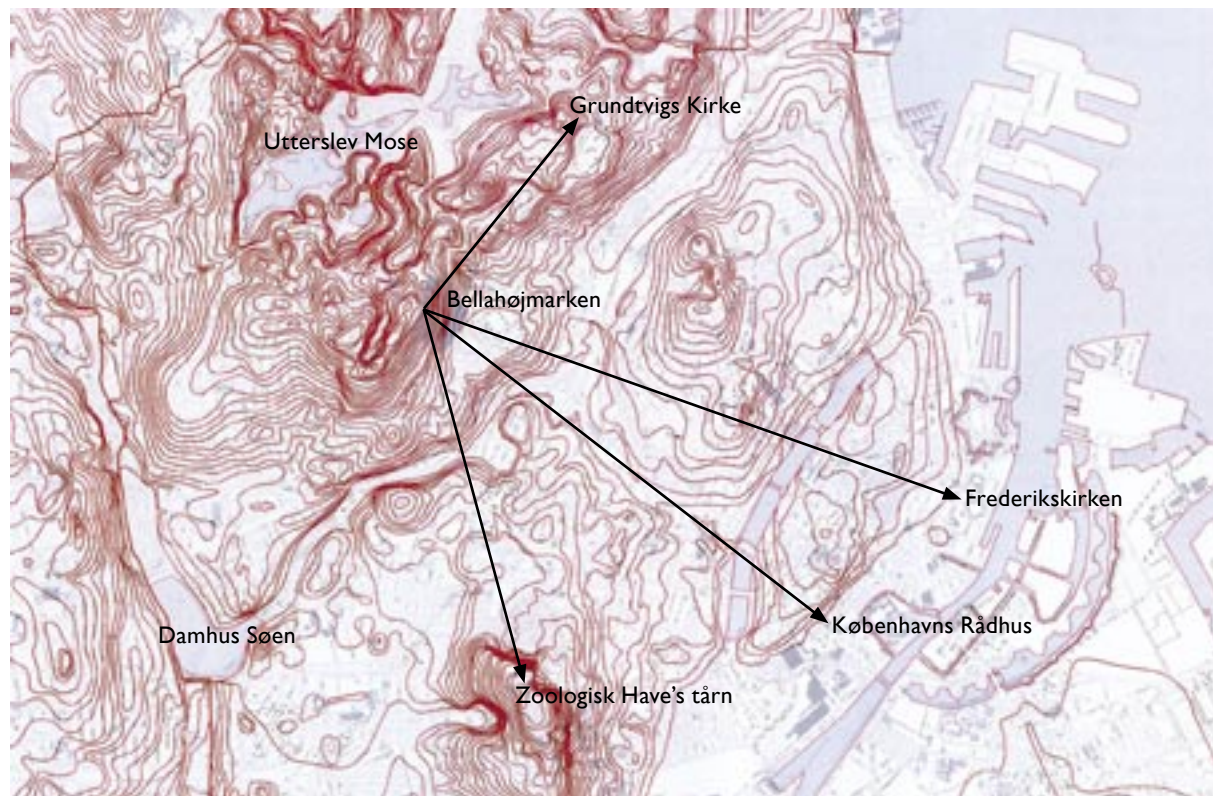
Sti i forbindelse med den retningsstyrende beplantning

De mange idrætsfaciliteter, der findes i området, herunder Bellahøjbadet, Grøndal Centret og Genforeningspladsen med de tilknyttede idrætsbaner, gør det oplagt at fremhæve idræts- og bevægelsestemaet.

Bellahøjmarkens landskabelige og brugsmæssige potentialer er mange.



Snit igennem København (højder overdrevet)



Højdekurver i København og udsigtpunkter set fra Bellahøj

LANDSKABELIGE SAMMENHÆNG

Bellahøjmarken ligger på et af byens 3 højdedrag, og det ligger i et område med mange rekreative kvaliteter og potentialer.

Længst mod vest findes et nord-sydgående bælte med Degnemosen, Kirkemosen og Utterslev Mose. Det landskabelige udtryk her er landskabs- og naturparker med organisk formede plantninger, store græsflader, stort naturindhold i form af bla. vandhuller og relativt lavt pleje niveau.

Midterse bælte karakteriseres af beplantningen omkring Bellahøjhusene. Plantningerne er punktvis lunde og busketter beliggende på mindre græsflader omkring bygningerne.

Det østlige bælte består af Bellahøjmarken og Rødkildeparken. Landskabsudtrykket er den åbne græslette, udsigten ind mod byens centrum og afgrænsninger med lave randbeplantninger. Beliggenheden mellem boligkvarterer og forskellige idrætsinstitutioner gør Bellahøjmarken oplagt som bypark.

På grund af beliggenhed på bakkedraget og plantningerne, herunder de retningsstyrende plantninger, kan man tale om akser med udsigt ind mod byen. Dels den oprindelige akse fra lystgården Bellahøj, nu over Grøndal Centerets tag og ned gennem Genforeningspladsen til Gandhis plæne. Den anden akse skabes af dobbeltalléerne i Rødkildeparken således, at kigget ind mod byen indsnævres og derved fokuseres.



FORSLAGET

PROGRAM

Bellahøjmarken skal fremstå som et af Københavns store, frodige landskabsrum. Slettekarakteren skal bevares, så borgere og gæster kan opleve et vidt udsyn til byens spir og tårne. De landskabelige kvaliteter skal udbygges, og Bellahøjmarken skal fortsat være et parkområde af regional betydning.

Områdedisponeringen skal tilgodese en hensigtsmæssig balance mellem de landskabelige kvaliteter og den rekreative anvendelse. Således tilstræbes åbenhed og udkik i området nær Bellahøjvej.

Den nye indretning af Bellahøjmarken skal danne robuste og fleksible rammer for den fremtidige anvendelse. Området skal kunne indrettes til aktuelle brugerbehov, idet der skal tages hensyn til såvel lokale behov som til behov hos gæster fra andre bydele.

Bellahøjmarken skal være udformet til leg, bevægelse og uorganiseret idræt og dermed kunne favne et idrætsbillede i forandring. De fysiske rammer for idrætsudfoldelse er i dag ikke længere begrænset til de traditionelle idræts- og svømmehaller. For både de fysisk aktive københavnere og byens øvrige borgere gælder, at lysten til at indtage byens åbne rum – parker, baggårde, grønne arealer - er stor. Området skal således kunne rumme nye aktiviteter samtidig med, at de nuværende faciliteter til bl.a. campingplads og kræmmermarked opgraderes.

Bellahøjmarken skal visuelt og funktionelt sammenkædes med omgivelserne, herunder Bellahøjbadet, Bellahøjhusene, Rødkildeparken og Genforeningspladsen. Ved en detailprojektering af delprojekterne skal vejene omkring Bellahøjmarken samtidig sikres trafikalt.

Der skal være smukke naturoplevelser, plads og tilgængelighed for alle og rum til udfoldelse året rundt.

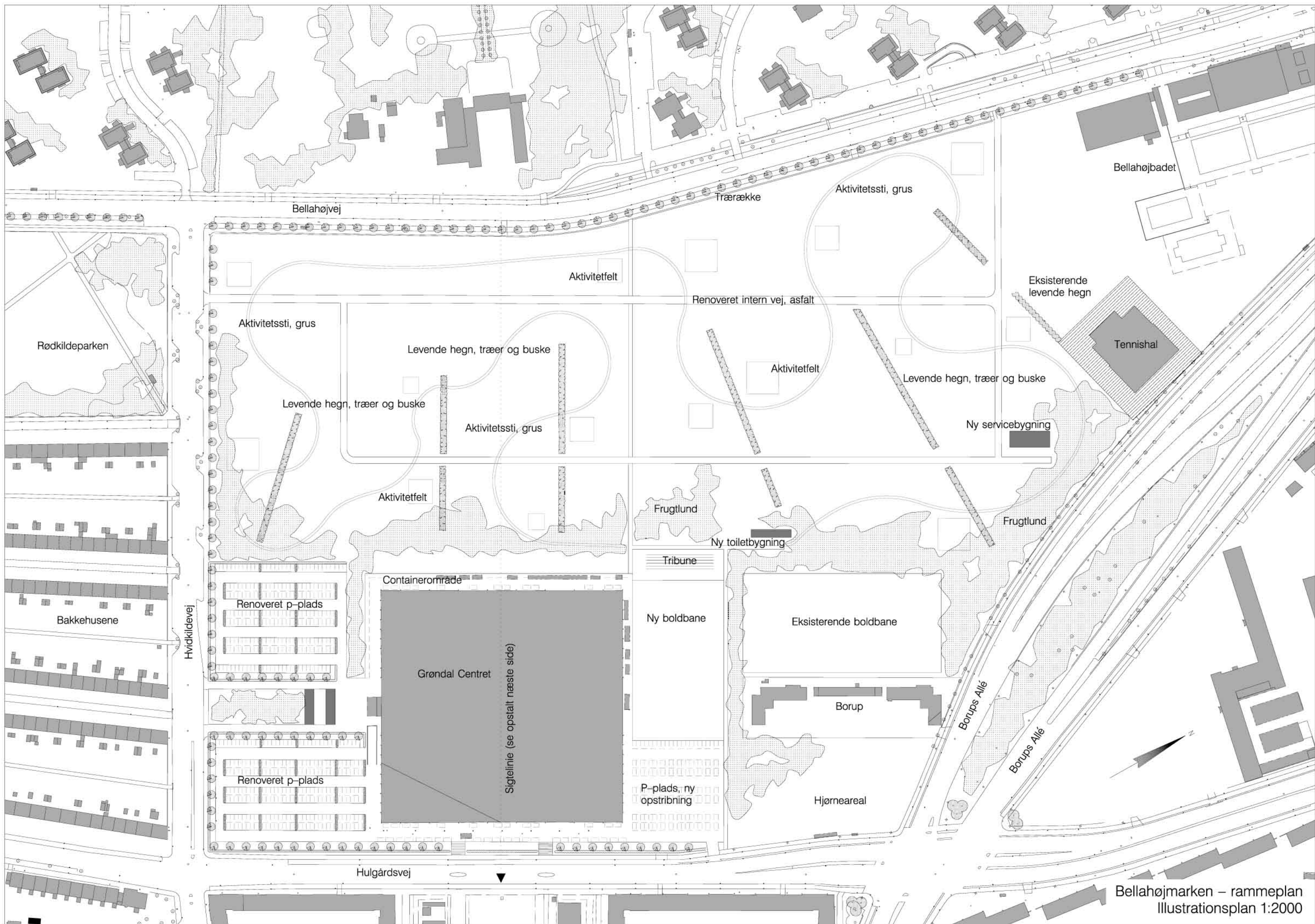
STRUKTURPLAN

For at fremhæve de landskabelige kvaliteter foreslås en struktur af visuelt stærke og robuste plantninger, der kan danne ramme om en mangfoldig og vekslende anvendelse. Principperne i beplantningen kan også implementeres i Rødkildeparken ved en senere revision af denne.

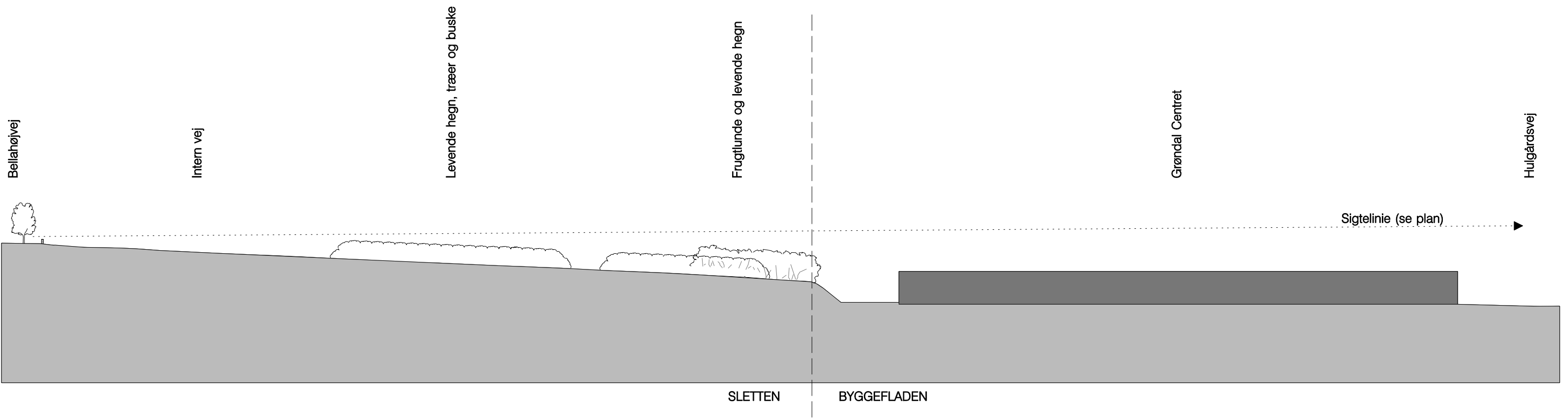
Rammerne skal skabes af beplantningstyperne beskrevet herunder og en prioriteret bearbejdning af overfladerne jf. afsnit om terræn. Der skabes åbenhed og visuelle forbindelser i øst-vest-gående retning og visuel forbindelse til Rødkildeparken og Bellahøjbadet ved at fjerne de nuværende hegnsplantninger.

Den foreslåede beplantning har referencer til de beplantningstyper, som findes i de tilstødende områder. Ved et bevidst plantevalg skabes genkendelighed og sammenhæng med omgivelserne:

- *Hække og opstammede træer* – giver en præcis afgrænsning af sletten. Der er mulighed for kik ind i og ud af området mellem hækkens overkant og trækronernes underkant
- *Levende hegn, træer og store buske* – strukturerer og danner sigtelinier og rum inde i området
- *Frugtlunde og levende hegn* der giver læ, afskærmer og formidler overgangen mellem byggeflade og sletten. Frugttræer kan tilføre hegnet blomstring om foråret og frugtsætning om efteråret og dermed være attraktive for gæster, brugere og dyreliv. Hegnet erstatter det nuværende poppelhgen. Det vil skærme for udsigten til Grøndals Centrets tagflade, men tilader udsyn fra Bellahøjmarken ind mod byen.
- *Græsflader med vekslende plejeudtryk* – fremhæver slettekarakteren, for eksempel højt græs med blomstrende urter nogle steder og slået eller klippet græs andre steder.

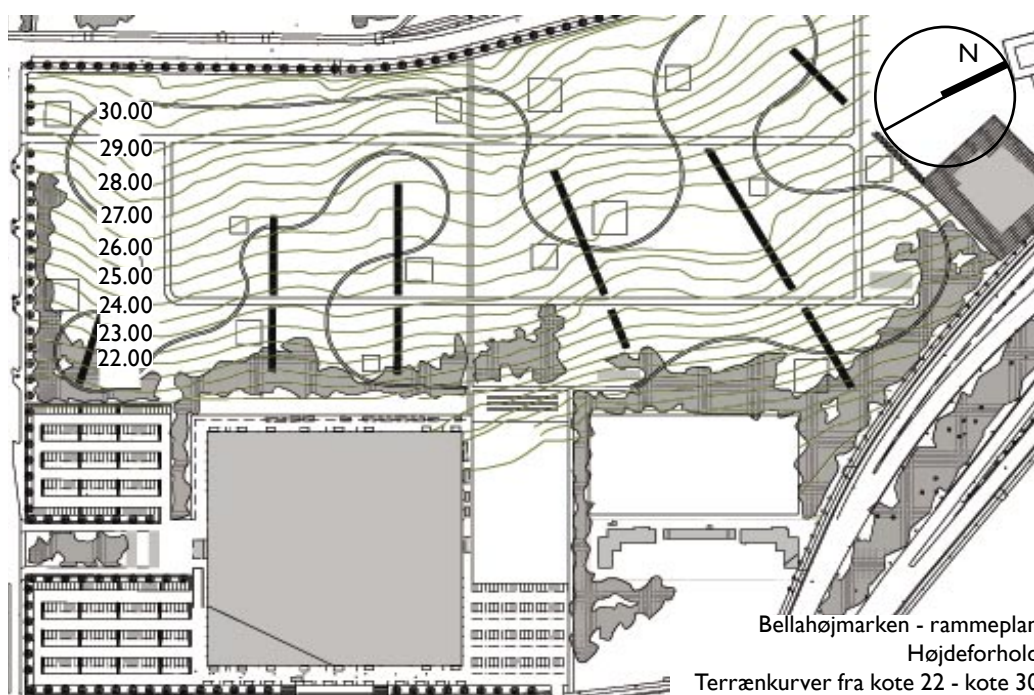


Bellahøjmarken – rammeplan
Illustrationsplan 1:2000





Udsigt fra Bellahøjvej, ind mod Københavns centrum



Bellahøjmarken - rammeplan
Højdeforhold
Terrænkurver fra kote 22 - kote 30

TERRÆN

Området inddeles i 2, henholdsvis: »sletten« – det skrånende terræn og »byggefladen« med Grøndal Centret, parkeringspladser, boldbaner og institutionen Borup.

Adskillelsen sker i dag ved terrænspringet i nord-sydgående retning bag Grøndal Centret. Denne markante skråning skal bearbejdes med siddetrin ved en realisering af planens forslag til ny boldbane nord for Grøndal Centret. Se opstalt side 14.

Sletteterrænet med græsdække bevares, og der etableres faste belægningsflader til lette pavilloner til camping- og toiletfaciliteter. Stier med asfalt reduceres til et minimum, dog så de kan anvendes til rulleskøjteløbere, og så campingpladsen kan fungere tilfredsstillende.

Fladen omkring Grøndal Centret skal også fornyes i form af en ny boldbane, forskønnelse med træplantninger og nye belægninger og opstribninger på parkeringsarealerne ved Grøndal Centret.

En gennemgående sti med fast belægning skaber forbindelse i øst-vest gående retning mellem Hulgårdsvej og Bellahøjvej. En løbesti skaber sammenhæng internt i parkområdet. Stien anlægges i et slynget forløb for at give en længere tur for motionister rundt i området. Ved en kommende samlet revision af alle parkfredninger i området vil det være oplagt at skabe forbindelse, så der også dannes en løbesti med et længere forløb. Stien giver endvidere adgang for gående og cyklister rundt om boldbanen.

FUNKTIONER

For at styrke muligheder for naturoplevelser, aktivitetsmuligheder og understøtte områdets mange idrætsfaciliteter er ideen at muliggøre leg og bevægelse for alle aldersgrupper. Aktiviteter indbygges punktvis i området (vist som kvadratiske felter på plantegningen). Aktivitetsfelterne forbindes af et stiforløb til alle former for motionsløb, gåture og skitruening om vinteren. Stien foreslås oplyst af ledelys i jordniveau og fremtræder derfor som en svagt oplyst løjpe. Øvrig belysning skal begrænses til et minimum af lys på aktivitetsfelterne, men med fokus på belysning af arkitektonisk og energimæssig høj kvalitet. Det skal være muligt at opleve nattehimlen i området samtidig med at stiforløb og aktivitetsområder har den nødvendige belysning.

Området skal fremtidigt rumme en kombination af eksisterende og nye funktioner.

I aktivitetsfelterne kan de nye funktioner være frøhuller, blomstereng/naturoplevelser, forhindringsbane, redskaber til træning, bålplads, udfordrende legeplads for børn, grillplads, labyrint – en anderledes løbetur, samlingssted for friluftsansatte, drageflyvning - generelt set skal mulighederne for leg og bevægelse styrkes. De enkelte felter kan udføres etapevis og efter behov og økonomi.

Kræmmermarkedet kan fortsat afholdes på hele arealet udenfor campingsæsonen (se i øvrigt side 22).

Campingpladsen fastholdes i området juni-august, men indskrænkes til området ved Borups Allé og Bellahøjvej (se i øvrigt side 24). På denne måde reserveres ud mod Hvidkildevej et areal, der er åbent for offentligheden hele året rundt.

FORSLAGET - DELOMRÅDER

I det følgende afsnit beskrives delprojekterne, der kan realiseres som selvstændige afsluttede anlæg. Opdelingen tager udgangspunkt i områdernes meget forskelligartede karakter og funktion. Samme opdeling anvendes under afsnit om etaper (se *etapeplan s. 21*).

Delområde A: Nye servicebygninger på campingpladsen.

Delområde B: Den nordlige del af Bellahøjmarken, som fremtidigt benyttes til bl.a. campingplads.

Delområde C: Den sydlige del af Bellahøjmarken, som vil være åben for offentligheden hele året.

Delområde D: Grøndal Centrets nære omgivelser, primært parkeringspladsen.

Delområde E: Den fremtidige boldbane mellem Grøndal Centret og institutionen Borup.

Delområde F: Arealet på hjørnet af Hulgårdsvej og Borups Allé

Delområde X: Aktivitetsbanen og de tilknyttede aktivitetsfelter.

DELOMRÅDE A:

Hvis campingpladsen skal bringes op til en bedre standard, er det nødvendigt at etablere nye bygninger på Bellahøjmarken med toilet-, bad- og køkkenfaciliteter. Arealbehovet for disse funktioner er opgjort efter Campingrådets Klassifikationkrav til at udgøre henholdsvis 330m² til toilet og bad og 30m² til køkken. Dertil kommer areal til serviceformål, dvs. reception, købmand, ophold osv. Disse funktioner er opgjort til at udgøre 50m².

Alle bygninger skal være af midlertidig karakter, f.eks. flytbare pavilloner. Dette bevirker, at omkostningerne kan holdes nede, da der ikke på nuværende tidspunkt er taget beslutning om en permanent campingplads på området eller på Amager Fælled.

DELOMRÅDE B+C:

Område B udgør ca. 64.000m², som anvendes til campingformål i sommermånederne, mens område C er ca. 54.000m² stort og åbent for offentligheden året rundt.

Områderne B og C har den samme karakter og beskrives her under ét.

Hovedgrebet for området er at indføre strukturerende beplantningsbælter (levende hegn, i en samlet højde på max. kote 31). Hegnene fremhæver terrænet, skaber rum og styrer udkig fra Bellahøjvej mod centrum. Hegn af træer og frugtlunde som karakterskabere og samkædende element mellem sletten og byggefladen. Disse tilfører samtidig området værdier året rundt, blomster og frugter, for besøgende i området, såvel dyr som mennesker.

Fladerne kan også være med til at skabe variation, f.eks. kan nogle græsflader stå fritvoksende, mens andre slås jævnlige, og andre igen kan have mønstre slået i græsset. Denne variation i udtrykket giver mulighed for flersidige oplevelser og frodighed af forskellig karakter.

De fleste eksisterende belægninger bevares og renoveres i nødvendigt omfang, og der anlægges en ankomstzone med nødvendige parkeringsfaciliteter og veje til campingpladsens servicebygninger.



DELOMRÅDE D

Parkeringsarealet omkring Grøndal Centret fungerer fint, men er meget nedslidt og kedeligt.

På den sydlige side mod Hvidkildevej bevares den nuværende udformning. Belægningerne renoveres og flere steder udspares p-pladser til fordel for plantebede, således at området får en mere grøn karakter.

På den nordlige side bevares den store asfaltflade dog med en opstrikning af p-båse. Arealet kan på den måde også anvendes til andre formål, såsom boldspil (opstrikning til boldbaner kan kombineres med p-båse), markedsdage el. lign. arrangementer.

Omkring Grøndal Centret foretages en generel oprydning og strukturering af containerområder og parkeringspladser langs facaderne.

Grøndal Centrets facade foreslås renoveret eksempelvis i form af hvidmalede vinduer og udsmykning med farverige espalier og espalierbeplantning.



DELOMRÅDE E

Der er et stort behov for boldbaner i København. Mellem Grøndal Centret og den eksisterende boldbane vest for Borup foreslås en lille bane anlagt (boldbur: 57x100m).

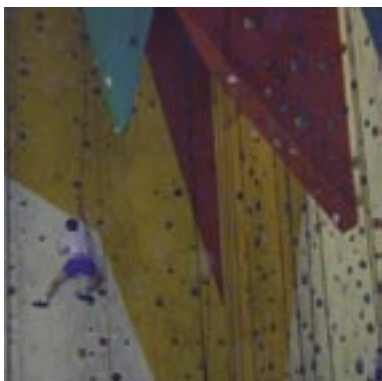
Med boldbanen bliver den nævnte skarpe adskillelse mellem »sletten« og »byggefladen« gennemført i hele grænsestrækningen. Fremfor en stejl skråning foreslås terrænspringet udnyttet til en tribune i græs, der kan anvendes til den nye banes tilskuere. Forslaget er udarbejdet i samråd med boldklubben Union.



DELOMRÅDE F

Arealet på hjørnet af Hulgårdsvej og Borups Allé er meget synligt fra de store omkringliggende indfaldsveje, og stedet er derfor oplagt til en form for land-mark, der signalerer områdekarakteren med forskellige aktivitet tilbud. Det kunne være f.eks. være stor klatrevægge, klatrenet eller hoppepuder.

Dette område er ikke berørt af fredningen.



DELOMRÅDE X

Aktivitetssbanen skal være et tilbud for at mennesker i alle aldersgrupper - både borgere, uorganiserede idrætsklubber, børneinstitutioner og andre kan røre sig.

Banen tænkes udformet som en 1.5m bred grussti. Undervejs etableres en række aktivitetsfelter, som kan indeholde forskellige muligheder for fysisk udfoldelse og ophold. Det er vigtigt, at felterne udformes på en måde, så de falder naturligt ind i omgivelserne både i udtryk, størrelse, materialer og farver. Aktiviteter kan også være af mere stille karakter hvor der animeres til ophold. Disse placeres i området ved Bellahøjvej.



REALISERING

EJERSKAB OG ADMINISTRATION

Bellahøjmarken ejes af Københavns Kommune og administreres af Kultur & Fritidsforvaltningen, Ejendomsadministrationen.

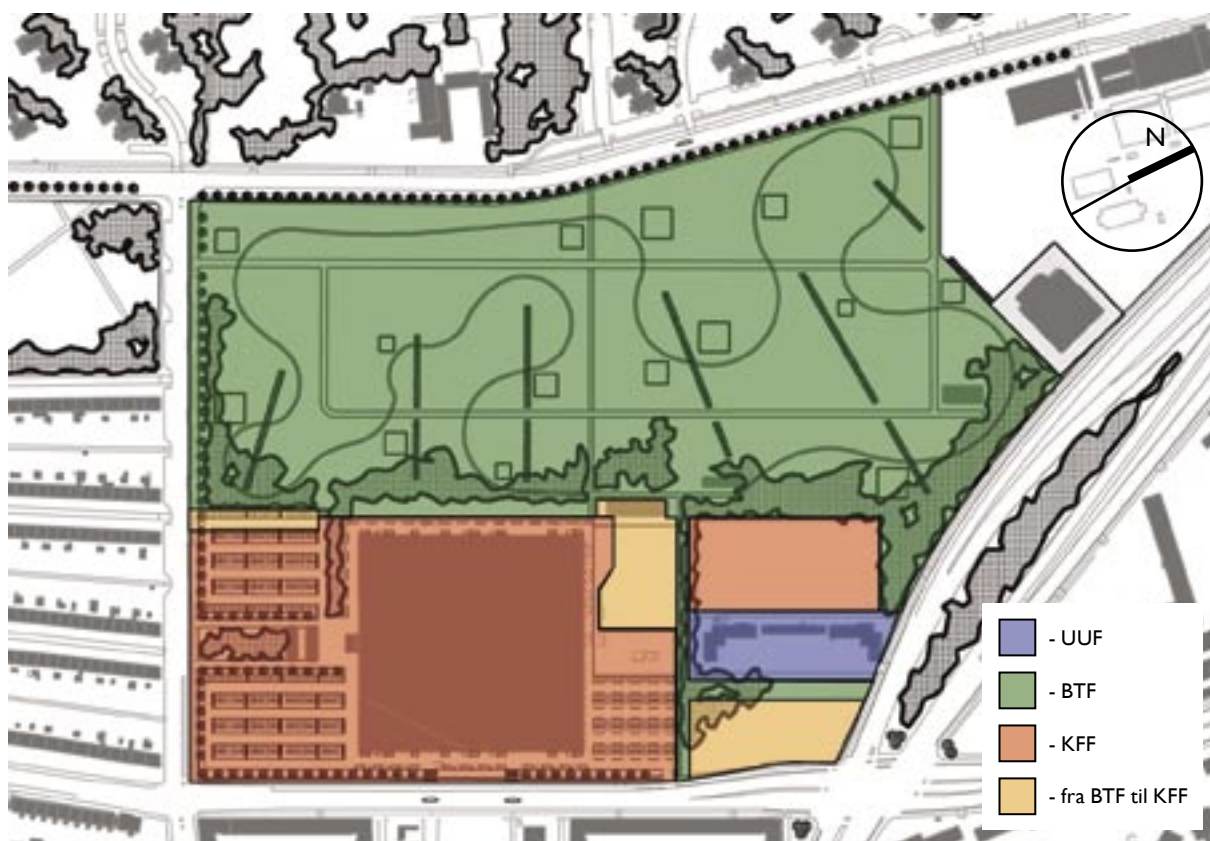
Der er indgået brugsaftaler for området, henholdsvis:

1. Grøndal Centret med til hørende parkeringspladser (administreres af Københavns Idrætsanlæg)
2. Den integrerede institution Borup (administreres af Ungdoms & Uddannelsesforvaltningen)
3. Boldbanen vest for Borup (administreres af Københavns Idrætsanlæg)
4. Campingpladsen og arealet ved krydset Borups allé – Hulgårdsvej (administreres af Vej & Park)

Brugsaftalerne betyder blandt andet:

1. at brugeren kan disponere over arealer og bygninger, som var han grundejer – under hensyntagen til lovgivning, regulativer, fredningsbestemmelser, politiske beslutninger
2. at brugeren skal afholde samtlige udgifter til vedligeholdelse, pleje, drift og fornyelse af areal, bygninger
3. at alle grundejerforpligtelser, herunder ren- og vedligehold påhviler brugeren.

Det er hensigten, at brugsaftalerne revideres jf. kortet herunder. Det betyder, at Bygge- og Teknikforvaltningen, Vej & Park administrerer den vestlige del af Bellahøjmarken samt den gennemgående øst-vestgående sti. Kultur- og Fritidsforvaltningen, Fritid & Idræt administrerer fremover den østlige del af området. Borup, som administreres fortsat af Ungdoms- og Uddannelsesforvaltningen.



Nuværende og fremtidige brugerftaler for områderne omkring Bellahøjmarken og Grøndal Centret

ETAPEDELING

Rammeplan for Bellahøjmarken anviser forslag til ændringer, der kan implementeres etapevis:

Etape A: servicebygning for campingpladsen (BTF)

Etape B: campingplads (BTF)

Etape C: offentligt parkområde (BTF)

Etape D: renovering af parkeringsarealer ved GrøndalCentret (KFF)

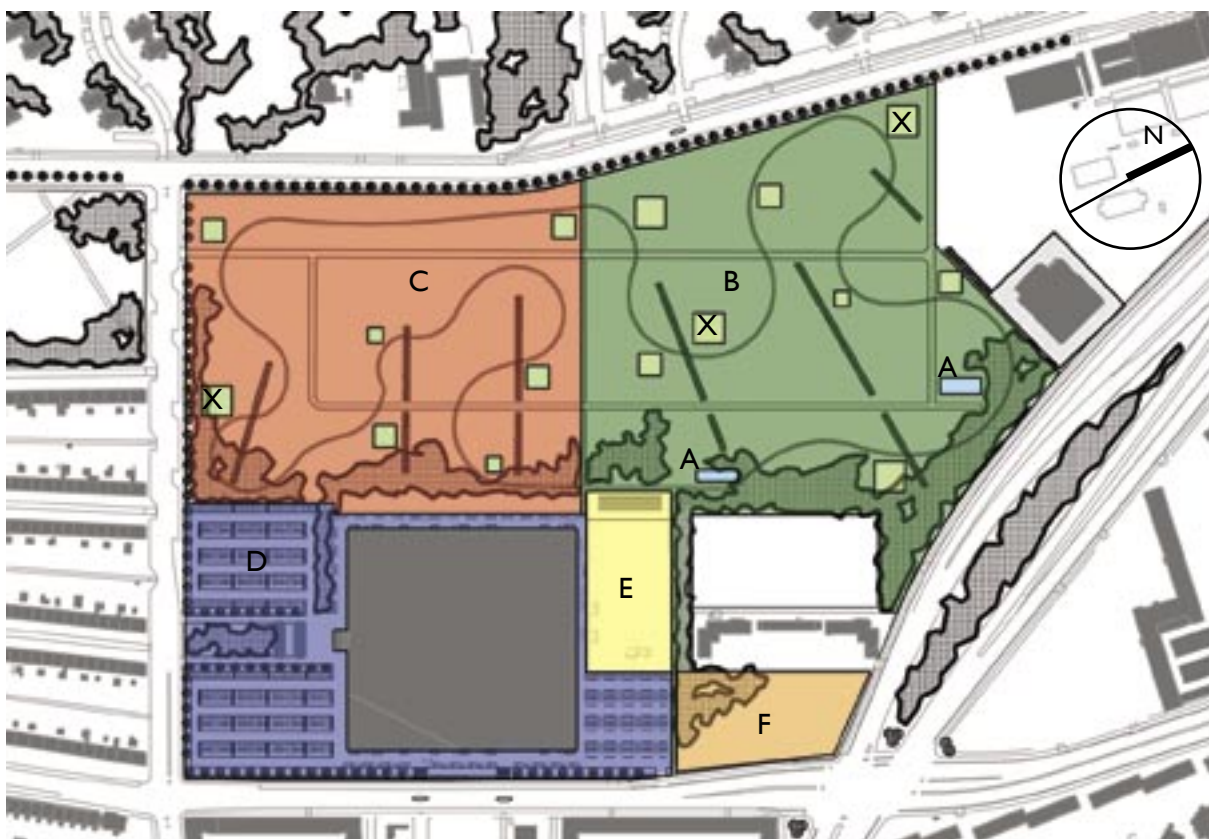
Etape E: ny boldbane (KFF)

Etape F: hjørneareal ved Hulgårdsvej-Borups Allé (KFF)

Etape X: aktivitetsbane – stiforløb og felter (BTF)

Brugeraftalerne for området (jf. kort på modstående side) indikerer de administrative grænser. Bygge- og Teknikforvaltningen modner planens delprojekter vest for terrænforskydningen, hvilket derefter forelægges Bygge- og Teknikudvalget for senere reservation af midler til realisering. Kultur- og Fritidsforvaltningen modner planens delprojekter øst for terrænforskydningen, hvilket derefter forelægges Kultur- og Fritidsudvalget for senere reservation af midler til realisering.

Derudover er hensigten at søge fondsmidler fra eksempelvis Lokale & Anlægsfonden og Fonden Real Dania.



Projektets etapeinddeling - rækkefølgen af etaperne er vilkårlig

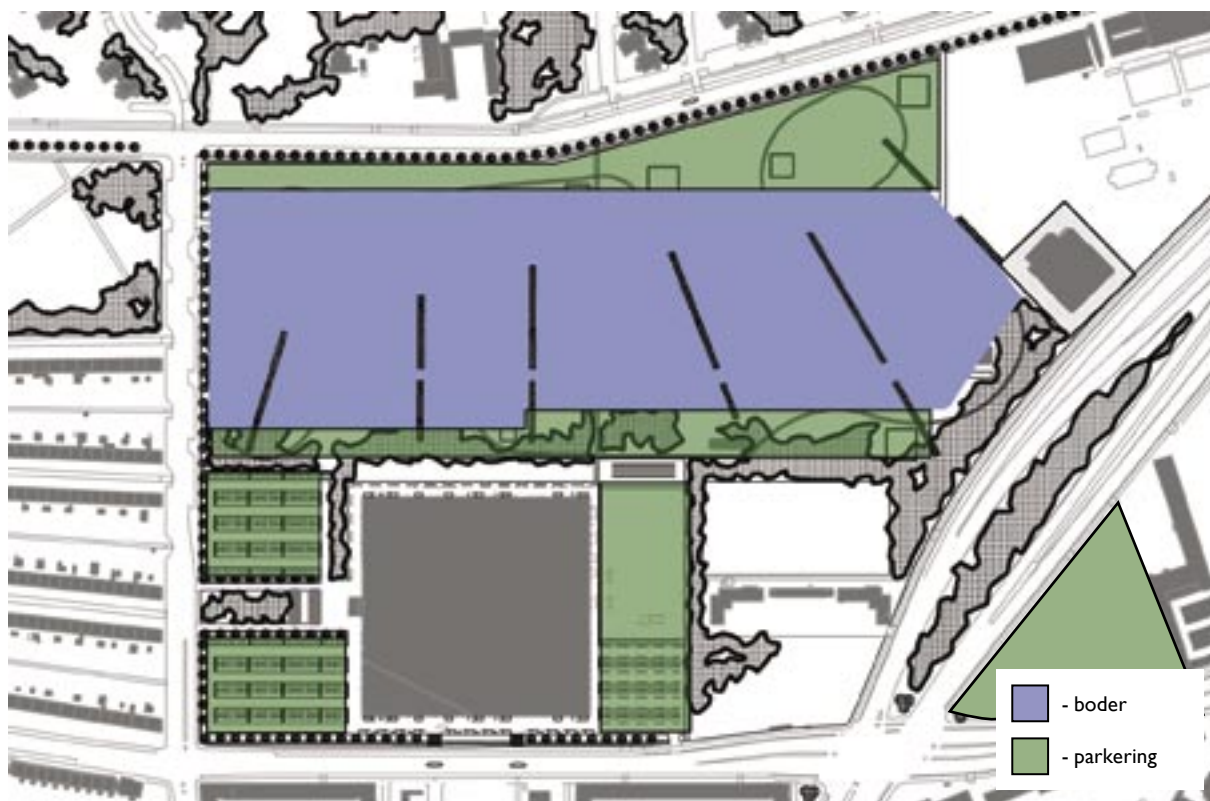
KRÆMMERMARKED

Der afholdes i dag kræmmermarked 2 gange årligt; Børnehjælpsdagens marked afholdes i maj i Kristi Himmelfartsferien eller Store Bededagsferien, mens Brønshøj-Husum Idrætsfonds marked afholdes i september, som regel i uge 36.

Kræmmermarkedet afholdes på kommunens arealer som et afgiftsfrit arrangement med velgørende eller almennyttige formål jf. BTU 393/2000. Aftalen med Vej & Park har hidtil været for et år ad gangen, hvor betingelserne er, at arrangørerne skal betale for forbrug af vand og strøm, oprydning samt retablering af skader, der måtte blive påført arealet under arrangementerne.

Efter møder med ledelsen af de to kræmmermarkeder er det hensigten, at arrangørerne indgår en 10 års aftale med Vej & Park om anvendelsen af området til markedsformål. Som modydelse for lejen medfinansieres til etableringen af en permanent elforsyning i hele området svarende til el stik af i alt 3x200A, som er behovet under afholdelsen af kræmmermarkedet. I dag tilføres elektriciteten under markedsdagene med flytbare kabler. Det er relativt kostbart i det arrangørerne bruger ca. 150.000kr. pr. afholdt arrangement, ekskl. elafgiften. Brandkrav og krav til renovation er tilgodeset i forslaget.

Parkering for såvel kræmmere som besøgene foregår på græsarealerne med plader, som lægges ud som køreveje og parkeringsfelter for at beskytte græsoverfladen. Tilsvarende er det en betingelse, at overfladen beskyttes mod slid fra tungt materiel, hvor dette vil forekomme under arrangementet. I den videre bearbejdning behandles parkeringsforholdene nærmere.



Kræmmermarked - disponering af handelsboder og parkering (2003). Plan udskiftes med endelig disponering, når der er opnået enighed med arrangørerne af kræmmermarkederne



Kræmmermarkedet - luftfoto fra september 2003



Kræmmermarkedets "Tivoli" er en vigtig del af indtjeningen.
Der skal skabes plads til denne aktivitet fremover, september 2003.

CAMPINGPLADSEN

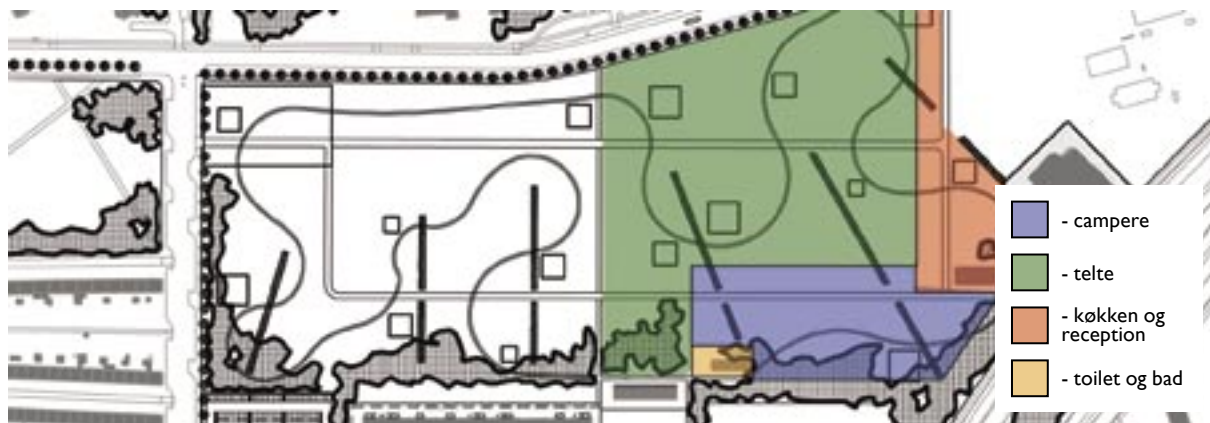
I dag har Bellahøjmarkens campingplads en udstrækning på, i alt knap 120.000m² svarende til hele arealet mellem Bellahøjvej og terrænforskydningen vest for Grøndal Centret. I rammeplanen foreslås campingarealet indskrænket med ca. 54.000m², så der rester ca. 64.000m² til campingformål. Campingfaciliteterne forbedres til en standard på 1-2 stjerner, jf. campingrådets krav.

Den nuværende campingforpagter er positiv overfor forslaget om at indskrænke det nuværende campingareal med ca. 50%. Campingpladsen har i dag problemer med manglende læ og skygge, hærværk, utidssvarende sanitære faciliteter og køkkenforhold. Med en opgradering af de nævnte faciliteter og ved at tilføre læ- og rumskabende plantninger, skabes bedre forhold og oplevelser for campinggæsterne. Campingforpagteren regner med 300 enheder, hvor der med de bedre faciliteter kan ske en 40% forøgelse af antal campinggæster i forhold til det nuværende besøgstal.

Forslaget til opgradering af campingfaciliteterne omfatter etablering af nye service- og toiletbygninger i lette pavillonkonstruktioner og svarende til nævnte stjernekrav. Eksisterende bygninger med campingfaciliteter foreslås fjernet, da de vurderes for dårlige at restaurere. Endvidere foreslås etableret nye eludtag, vandaftapning og brønddæksler placeret strategisk ved plantningerne i området. Nye hegn er 1,20m mod det offentlige parkområde og Bellahøjvej og vest for Grøndal Centeret og langs Borups Allé over 2m høje for at modvirke nuværende problemer med gratister. Hegnet mellem campingpladsen og helårsparken skal være flytbart, så campingfunktionerne efter behov kan indskrænkes i forhold til den offentlige park.

Campingpladsen holdes i dag i månederne juni – september. Hvert år indgår campingforpagteren og Vej & Park en lejekontrakt, hvori lejens varighed, omfang, anvendelse, driftsudgifter, vedligeholdelse med mere præciseres. Den nuværende campingforpagter er positivt indstillet overfor forslag om en 5-10 års lejekontrakt med gensidige forpligtelser. Herved bliver det muligt at planlægge sæsonerne økonomisk og praktisk over en længere periode. Som modydelse kan en medfinansiering af de nævnte faciliteter være en mulighed.

Forvaltningen arbejder på at etablere en campingplads på Amager Fæled, hvorefter campingfaciliteterne tages op til fornyet overvejelse. Såfremt campingfunktionen flyttes til Amager, vil hele Bellahøjmarken herefter kunne fungere som aktivitetspark med offentlig adgang året rundt.



Campingpladsen - fremtidig disponering af campingpladsarealet



Campingplads - foto fra Bellahøjhusene juli 2003



Nuværende toilet og badefaciliteter er nedslidte og skal udskiftes med nye tidsvarende.

DRIFT

FORMÅL MED DRIFTEN

Drift består af etableringspleje, vedligeholdelse og renholdelse. Det er vigtigt at beskrive plantningernes ønskede udtryk, som et grundlag for at vælge den rette pleje. Plejens målsætning er et styringsredskab for plantningernes udvikling.

Tiden spiller en vigtig faktor og en dynamisk rolle for en park. Plejen er vigtig, fordi en fejlhandling kan ødelægge årtiers vækst, eksempelvis ved en forkert beskæring. Det samlede parkbillede er dermed helt eller delvist ødelagt. Undlades plejen uden formål eller prioritering efterlades ikke bare slid, - parken vil springe i skov. Det kan i visse tilfælde være formålet, dog så langt fra på Bellahøjmarken.

Plejens målsætning på Bellahøjmarken er, at området skal fremstå som en stor græsflade med fritvoksende træ- og buskplantninger, levende hegn og klippede hække. Planterne består af hjemmehørende arter. Hække og hegnsplantningernes stringente forløb vil fremhæve terrænet og frugttræerne vil tilføje blomster, bær og farverigdom - en frodighed, der giver karakter.

Slettekarakteren skal fremhæves samtidig med at græsarealerne skal kunne benyttes til leg, boldspil, solbadning og arrangementer.

De levende hegn af store buske og små træer skal fremhæve terrænet og samtidig afgrænse og give læ. Der vil være en etableringspleje, hvorefter plejen vil være mindre grad af beskæring.

Som erstatning for det nuværende poppelhegn plantes på skråningen et levende hegn i form af træer og buske herunder frugttræer. Hegnet skal skærme for udsigten til Grøndals Centeret mens kikket ind over byen fra Bellahøjvej skal bevares. Dette element vil have sin pleje i etableringsfasen i form af vanding og ukrudtbekæmpelse.

Man skal på steder kunne færdes under frugttræerne. Dette kræver en opstamning af træerne, som derfor skal beskæres flere gange i etableringsfasen. Dernæst skal der ske en beskæring for, at fremme blomstring og dermed frugtsætning. Det er et ufravigeligt krav, at træerne til hver tid skal være sikkerhedsmæssige forsvarlige. Det samme gælder for de opstammede træer.

Langs områdets grænser plantes hække og opstammede træer, hvor en lignende afgrænsning kan ses ved Rødkildeparken. Hækkene skal have en regelmæssig tæt form og skal klippes i både sider og top.

Renholdelse: Bellahøjmarken skal fremstå indbydende, ren og pæn. Aktivitetsområderne, legepladsen og det dertil hørende inventar samt faldunderlag altid være i en sikkerhedsmæssig forsvarlig og brugbar stand. Der må på ingen tidspunkter findes glasskår, kanyler, hunde- og katte efterladenskaber i faldunderlaget. Det betyder eftersyn og renholdelse hver dag også i weekender og er derfor forbundet med store omkostninger.

Planens eventuelle udførelse vil medføre øgede driftsomkostninger, da der er flere beplantninger, der skal plejes.

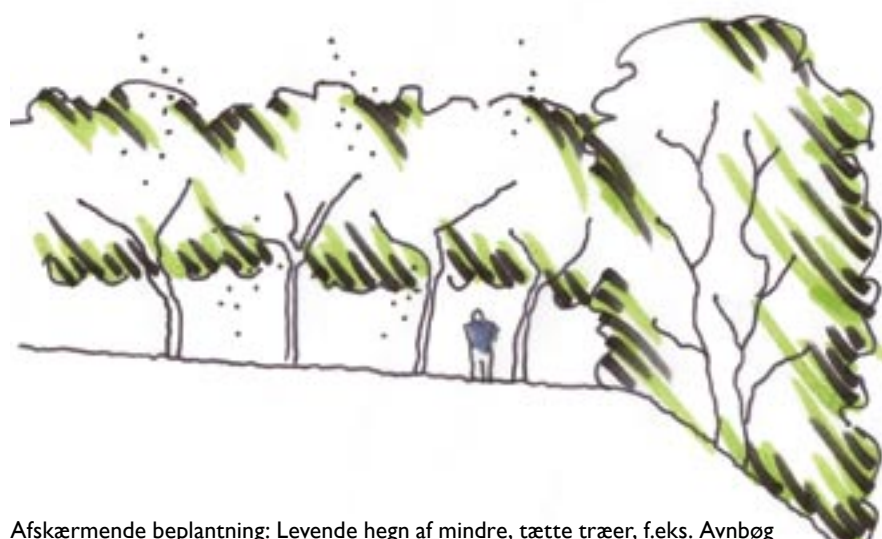


Strukturerende beplantning: Levende hegn af store buske, 2-3m høje

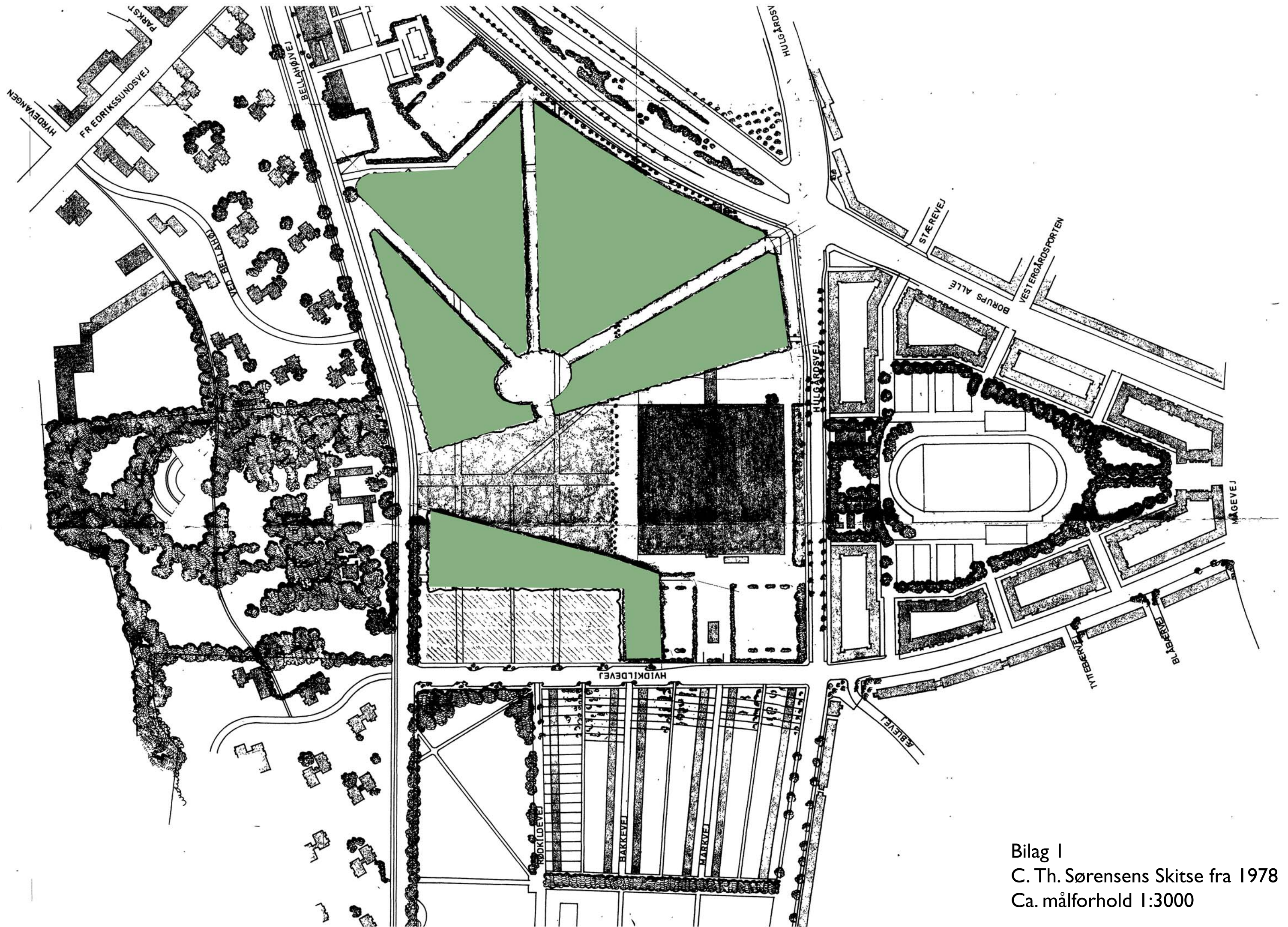
Grænsebeplantningen: Trække af opstammede træer og hække, ca. 1.2m høje



Karaktergivende beplantning: Frugtlunde, der opstammes, så man kan færdes under træerne



Afskærmende beplantning: Levende hegn af mindre, tætte træer, f.eks. Avnbøg



Bilag I
C. Th. Sørensen's Skitse fra 1978
Ca. målforhold 1:3000