

## Valby Idrætspark



### Ejendommen

Valby Idrætspark omfatter en nordlig del med bebyggelse til klub- og sportsaktiviteter (Valby Hallen, Club Danmarks Hallen og Idræthøjskolen mm.), grusbaner og parkeringsarealer, samt en sydlig del med stadionanlæg og boldbaner ned mod Valbyparken. Matr. nr. 2123 Valby omfatter hovedejendommen, der er samvurderet med matr. nr. 2186 og 3216 Valby, endelig indgår i Valby Idrætspark's samlede areal matr. nr. 493 Valby beliggende Spontinisvej 2D.

Valby Idrætspark har siden 1920'erne dannet ramme om organiserede og uorganiserede idræts- og fritidsaktiviteter for både lokalområdet og hele København. I dag fremstår området nedslidt og trænger til en fornyelse.

I 2004 besluttede Borgerrepræsentationen at opføre et vandkulturhus i Valby Idrætspark med finansiering ved salg af arealer i eller i tilknytning til idrætsparken. Det blev samtidig besluttet, at der skal udarbejdes en helhedsplan for Valby Idrætspark, og hen over sommeren 2005 blev der afholdt en arkitektkonkurrence om helhedsplanen. Foråret 2009 forventes Vandkulturhuset indviet og taget i brug.

I konkurrenceprogrammet blev der lagt vægt på at skabe en synergieffekt mellem idræts-, bolig og erhvervsanvendelse. De idrætsrelaterede formål, herunder vandkulturhus, skulle fortsat være i fokus og inspirere til nye bud på byrum, bygningstyper og aktiviteter. Det var endvidere en forudsætning, at finansieringen af Valby Idrætspark's udvikling skulle baseres på frasalg af grunde i eller omkring idrætsparken og der skulle derfor redegøres for egnede frasalgsmuligheder i området.



I oktober 2005 blev SLA udpeget som vinder af konkurrencen. Vinderprojektet er efterfølgende blevet videreudviklet i samarbejde mellem SLA, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen samt lokale interessenter. Der skønnes at være mulighed for at etablere omkring 600 boliger i området ved fuld realisering af helhedsplanen.

- Ejerforhold:** Københavns Kommune
- Delareal:** Ca. 150.000 m<sup>2</sup> (det med rødt markerede)
- Eks. bebyggelse:** Ca. 25.000 m<sup>2</sup>
- Off. Vurdering:** Ejendomsværdi var pr. 1. oktober 2005 ca. 114 mio. kr. for hele matr. nr. 2123 m.fl. Grundværdien af delarealet på ca. 150.000 m<sup>2</sup> er efter den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2005 ca. 210 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til ca. 32 mio. kr.
- Jordforurening:** Grunden er ikke tinglyst som affaldsdepot. Området er dog en del af Valbyparken, hvis sydlige del tidligere var losseplads. Det er muligt, at der også kan være lossepladsfyld indenfor Valby Idrætspark.
- Kp-ramme:** I kommuneplan 2005 er den nordlige del af Valby Idrætspark på ca. 150.000 m<sup>2</sup> udlagt til offentlige formål o. lign. - O3\*-område med mulighed for at indpasse boliger og erhverv samt mindre butikker med tilknytning til idrætsfunktionerne. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 110. Den sydlige del på ca. 325.000 m<sup>2</sup> er fastlagt til fritidsformål - O1- område.

### Området

Valby Idrætspark ligger på grænsen til Kongens Enghave og er sammen med Valbyparken et af de større rekreative områder i Københavns Kommune. Idrætsparken har god adgang til indfaldsvejene til København, og der er 500 meter til Ny Ellebjerg station, der bliver endestation for Ringbanen og krydsningsstation ved Køge Bugt Banen. Området har potentiale for at blive et attraktivt og aktivt samlingssted i byen, og Valby Idrætspark skal fortsat benyttes til afholdelse af mange forskellige typer af arrangementer. En af forudsætningerne herfor er, at den eksisterende parkeringskapacitet i idrætsparken på 1.200-1.300 parkeringspladser fastholdes.

Valby Idrætspark indgår som en naturlig del af den kommende fornyelse og udvikling af erhvervsarealerne omkring Gammel Køge Landevej og Ny Ellebjerg Station. En bymæssig udvikling af Valby Idrætspark med fortsat fokus på en bred idrætsmæssig anvendelse vurderes at kunne bidrage til en positiv udvikling af hele dette område i Valby. Der lægges i byomdannelsen vægt på at skabe gode stiforbindelser og sammenhæng mellem Valby Idrætspark og de omkringliggende områder, herunder Valby Parken og Ny Ellebjerg station.

Syd for området ligger Køgevejens Gasbeholderstation, der bruges til opbevaring af bygas. Der er tale om en risikovirksomhed, for hvilken der er udarbejdet en sikkerhedsrapport. Opbevaring af den nuværende type bygas forventes at ophøre pr. 31. december 2008. En tidsbegrænset miljøgodkendelse frem til dette tidspunkt er under myndighedsbehandling. Det har været en forudsætning, at gasbeholderen herefter blev nedlagt. KE har imidlertid for nyligt udtrykt ønske om at bibeholde beholderen til oplagring af den nye type bygas. Såfremt deres ønske imødekommes, vil det medføre behov for en grundlæggende revurdering af projektet.

### Planovervejelser

En fornyelse og omdannelse af Valby Idrætspark sigter mod, at det nordlige areal (område - O3\*) forventes ændret til C1- område med \* bestemmelser om, at området udvikles med en bred idrætsprofil, hvor der tillades en begrænset bolig- og erhvervsanvendelse. Når området er fuldt udbygget forventes det bl.a. at rumme omkring 600 boliger.

Det samlede etageareal inden for C1\*- området må ikke overstige 150.000 m<sup>2</sup>.

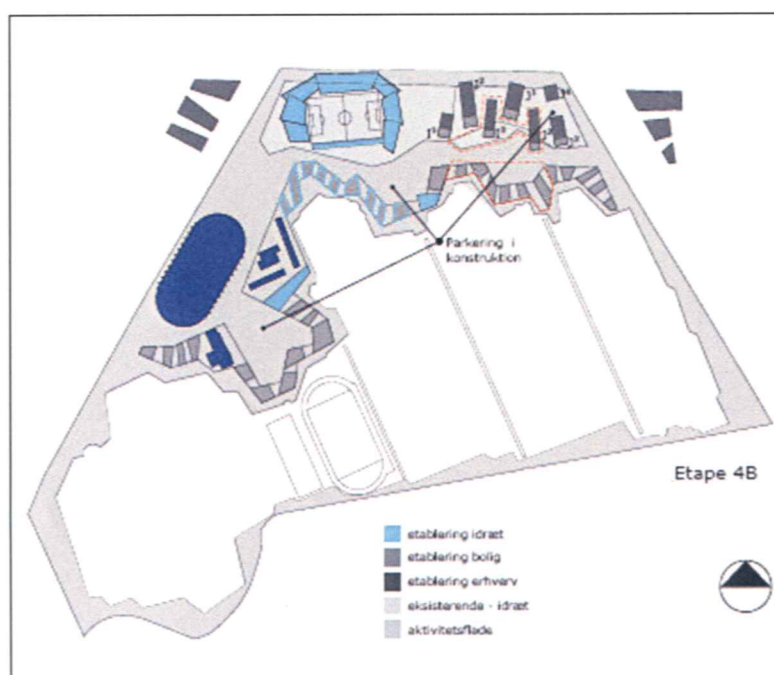
De sydlige arealer vil fortsat være udlagt til et O1- område og anvendes til idrætsarealer med en grøn og åben karakter.

Området forventes udviklet etapevis over en længere periode. 1. etape vil omfatte etablering af et vandkulturhus og frasalg af arealer, der ligger i tilknytning af Valby Idrætspark. Der forventes at være mulighed for at etablere op til 300 boliger (incl. areal øst for Øresundsbanen) i samme periode. Hver etape skal efterlade et fuldt funktionsdueligt område, og områdets idrætsmæssige anvendelse skal kunne fortsættes uindskrænket under hele byggeperioden. Ligeledes forudsættes det, at parkering til boliger og erhverv etableres i konstruktion, og at byrum og fælles arealer m.v. etableres gradvist og i sammenhæng med ny bebyggelse.

*Skitseforslag til en fuld realisering af en helhedsplan for Valby Idrætspark. Forslaget er udarbejdet af SLA.*

*I skitseforslaget foreslås det, at alle de større idrætsfunktioner som vandkulturhus, haller og stadion samles i en bygningsmæssig enhed placeret ud mod Ellebjergvej i sammenhæng med et erhvervsbyggeri.*

*Omkring et internt aktivitetsstrøg, der bindes sammen med de åbne idrætsarealer, etableres der en bebyggelse, der primært anvendes til boliger.*



En fuld realisering af det udarbejdede planforslag kræver, at den eksisterende bebyggelse med undtagelse af Club Danmarks Hallen, Bevægelseshuset og Idrætshøjskolen nedrives og opføres som en del af et nyt stadion.

Ud over omkostninger til idrætsfunktioner, gøres der opmærksom på, at realisering af planen forudsætter større investeringer i infrastruktur m.v. Da kommunen uagtet frasalg til bolig og erhverv fortsat vil være den største grundejer, må der forventes en betydelig kommunal medfinansiering af infrastruktur og parkering.

### Realisering

- I maj/juni 2006 forelægges en startredegyrelse for udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg til politisk behandling
- I juni 2006 udskrives en konkurrence for et vandkulturhus
- September 2006 fremsendes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg til politisk behandling med efterfølgende høringsperiode
- November 2006 udpeges der en vinder af konkurrence for Vandkulturhus
- 1. kvartal 2007 fremsendes lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg til endelig politisk behandling