



## ØK59 Valby Idrætspark: planlægningsbevilling til lokalplan og forberedelse af realisering (rettidig omhu)

### Baggrund

Udviklingsplanen for Idrætsbyen i Valby Idrætspark er blevet politisk godkendt af Borgerrepræsentationen. Næste skridt i udviklingen af området er udarbejdelsen af lokalplaner samt planlægningen af den fysiske realisering. Nærværende budgetnotat adresserer det forhold, at kommunen som grundejer og bygherre skal planlægge og udbyde byggeretten. Som grundejer og bygherre på en række byggerier skal kommunen gennemføre omfattende planlægning og forestå udbud af byggeretter. Med budgetnotatet søges om midler til den samlede realisering af udviklingsplanen over de kommende år.

### Rettidig omhu

Budgetønsket er rettidig omhu, da det er billigere at planlægge hele udviklingen samlet, så tværgående tekniske forundersøgelser, forsyning og regnvandshåndtering kan håndteres på én gang. Hvis området opdeles i mindre dele for tekniske afklaringer og plangrundlag, vil det blive dyrere og mere komplekst.

### Indhold

Valby Idrætspark er Nordeuropas største idrætsanlæg med mange daglige brugere, men anlægget er nedslidt og præget af utryghed og knopskydende udbygning uden en sammenhængende udviklingsplan. Udviklingsplanen for Idrætsbyen i Valby Idrætspark blev politisk godkendt af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2024. Planen omfatter 130.000-155.000 m<sup>2</sup> nybyggeri, inklusive idrætsfunktioner, kommunale funktioner som neurorehabiliteringscenter, skæve boliger og en daginstitution, samt boliger, erhverv og parkeringshuse. Desuden inkluderer udviklingsplanen ca. 30.000 m<sup>2</sup> byrum og offentligt tilgængelige udearealer ud over boldbanerne.

På grund af områdets størrelse og de komplekse ejerforhold og anvendelser, foreslås udviklingsplanen realiseret gennem to lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg. Den eksisterende lokalplan 515 vil blive aflyst ved vedtagelsen af den første af de to lokalplaner. Den første lokalplan vil fastlægge infrastruktur, parkering, byggefeltet og andre overordnede rammer for hele området. Den vil også give byggetilladelse til neurorehabiliteringscentret, første etape af idrætsbyggeri, skæve boliger, et parkeringshus samt boligbyggeri. Den efterfølgende lokalplan vil give byggetilladelse til anden etape af byggeri i området, primært idrætsbyggeri samt erhvervs- og hotelbyggeri og parkeringshuse. For idrætsbyggeriet vil planlægningen af funktionalitet og indretning ske i dialog med brugerne.

Der søges om midler til tekniske afklaringer og arkitekturrådgivning til udarbejdelse af startreddegørelser, de to lokalplaner samt kommuneplantillæg. Disse vil omfatte hele området og muliggøre en samlet udbygning i henhold til udviklingsplanen. Lokalplanerne er store og relativt komplicerede, da planlægningen af kommunale byggerier og anlæg skal indpasses i en samlet disponering af området.

Kategorisering	
Need to	
Fastholdelse/rekruttering	
Rettidig omhu	X
Specifik udfordring	
Bevillingsudløb	
Henvist sag	
Bestilt af politisk parti	
Bestilt af fagudvalg	
Bestilt administrativt	

Med budgetnotatet søges der ligeledes om midler til, at kommunen som grundejer kan forestå en samlet planlægning af udviklingsplanens realisering, herunder forberede og gennemføre udbud af byggeret til boliger og erhverv i området samt forestå nødvendige tekniske afklaringer i forhold dertil og til de kommunale byggerier.

Det drejer sig om planlægning af fremtidig forsyning, regnvandshåndtering, forureningsundersøgelser af jord og bygninger, planlægning af anlæg af veje og byrum, udarbejdelse af udbudsmateriale og gennemførelse af udbud. Hertil kommer planlægning og styring af den samlede arealudvikling, markedsrådgivning mv.

Der er tale om et omfattende planlægningsarbejde, som både omfatter udarbejdelse af plangrundlag og forberedelse af udbud og salg. Økonomiforvaltningen vil varetage projektledelsen og være ansvarlig for den samlede byudvikling, hvortil der også søges midler. Arbejdet med den samlede realisering af området vil ske i tæt samarbejde med flere forvaltninger, herunder Teknik- og Miljøforvaltningen, som har ansvar for startredegerelse og lokalplan, samt Kultur- og Fritidsforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Der er tale om et nyt, større byudviklingsområde, hvor kommunen selv er bygherre.

I budgetnotat ØK79 "Covernotat vedr. udviklingen af Valby Idrætspark" fremgår et overblik over de initiativer, der indgår i forhandlingerne om Budget 2026 og deres sammenhæng til den samlede udvikling af Valby Idrætspark.

## Økonomi

**Tabel 1. Oversigt over ønskets aktiviteter på anlæg**

1.000 kr., 2025 p/l	Styrings- område	2024	2025	2026	2027	2028	I alt
Rådgivning til startredegerelse og lokalplan 1 og 2	Anlæg	1.500	3.000	1.000	2.000	2.500	<b>9.000</b>
Projektledelse	Anlæg	0	739	370	739	370	<b>2.218</b>
Grundsalsudbud	Anlæg	0	1.000	1.000	0	0	<b>2.000</b>
Dispositionsforslag for veje og byrum	Anlæg	0	1.000	2.000	0	0	<b>3.000</b>
Forureningsundersøgelser, regnvandshåndtering, geoteknik mv.	Anlæg	0	1.000	1.500	0	0	<b>2.500</b>
Realiserings- og markedsrådgivning, økonomistyring mv.	Anlæg	0	1.000	500	500	500	<b>2.500</b>
Planlægning for forsyning og byggeomodning mv.	Anlæg	0	500	500	500	500	<b>2.000</b>
<b>Udgifter i alt (netto)</b>		<b>1.500</b>	<b>8.239</b>	<b>6.870</b>	<b>3.739</b>	<b>3.870</b>	<b>24.218</b>

I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen er der udarbejdet en samlet businesscase for den kommunale økonomi for projektet. Businesscasen vil blive opdateret når en evt. beslutning om ejerskabssporet foreligger, samt når muligheder for byggeri og anlæg med lokalplanen er konkretiseret.

## Risikovurdering og proces

Tiltaget kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling. ØU vil tage stilling til rammer og proces for udbud af byggeretten i området, herunder eventuelle beslutninger vedrørende fremtidigt ejerskab. TMU, ØU og BR tager stilling til startredegerelse for udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg. KFU og SOU inddrages og orienteres undervejs i processen ved beslutninger vedrørende udvalgenes faciliteter.

Gennemførelse af projektet forudsætter, at der samtidig afsættes midler til planlægning og byggeri af Neurorehabiliteringscenter KBH i området således at de kan levere input i forhold til de enkelte byggerier til lokalplanlægningen.

## Bevillingstekniske oplysninger

**Tabel 2. Udgifter til anlæg**

1.000 kr., 2025 p/l	Udvalg	Bevilling	*	2024	2025	2026	2027	2028	I alt
Rådgivning	ØU	3126 – ØKF, anlæg	*	1.500	7.500	6.500	3.000	3.500	<b>22.000</b>
Projektledelse kommuneplan-tillæg og realisering	ØU	3126 – ØKF, anlæg	*	0	739	370	739	370	<b>2.218</b>
<b>Udgifter i alt</b>				<b>1.500</b>	<b>8.239</b>	<b>6.870</b>	<b>3.739</b>	<b>3.870</b>	<b>24.218</b>

## Øvrige tekniske oplysninger

### Bydele

Bydækkende: <input type="checkbox"/>											
Bispebjerg	<input type="checkbox"/>	Indre by	<input type="checkbox"/>	Vesterbro/Kgs. Enghave	<input type="checkbox"/>	Valby	<input checked="" type="checkbox"/>	Amager Øst	<input type="checkbox"/>	Udenbys	<input type="checkbox"/>
Nørrebro	<input type="checkbox"/>	Østerbro	<input type="checkbox"/>	Brønshøj/Husum	<input type="checkbox"/>	Vanløse	<input type="checkbox"/>	Amager Vest	<input type="checkbox"/>		
Adresse	Julius Andersens Vej 1, 2450 København SV										

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i KEK/ByK/KEJD	X	

### Tidligere afsatte midler

1.000 kr., løbende p/l	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Overførselssagen 2020-21		2.250				
Overførselssagen 2023-24					1.500	
<b>Afsatte midler i alt</b>		<b>2.250</b>			<b>1.500</b>	