



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Økonomiforvaltningen

30.01.09

VALBY IDRÆTSPARK

FORSLAG TIL

HELHEDSPLAN 2009



Baggrund

I juni 2005 udskrev kommunen en arkitektkonkurrence vedr. udarbejdelse af en helhedsplan for Valby Idrætspark. I oktober 2005 blev SLA Landskabsarkitekter a/s udpeget som vinder af konkurrencen.

Det vindende projekt blev af dommerkomiteen fremhævet for det enkle hovedgreb, hvor idræt, friluftsliv og byliv mødes i et nyt bymæssigt strøg. Hovedprincippet i forslaget er at placere idræt og erhverv ud til Ellebjergvej og at danne en bymæssig struktur med en "boligslange" inde i området.

Projektet er af høj planmæssig og arkitektonisk kvalitet. Planen har gode bud på nye byrum, bygningstyper og byliv, der samlet set skaber et bredt rekreativt område med blandede funktioner, der indbyrdes vinder ved synergieffekten. Området bliver attraktivt, med sin helt egen identitet og med aktiviteter til idræt i fokus, hvilket var en forudsætning fra konkurrenceprogrammet.



Konkurrenceprojekt fra SLA, 2005

Den 17. maj, 22. juni og 15. august 2006 tiltrådte hhv. Teknik- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Økonomiudvalget en fællesindstilling om at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Valby Idrætspark med tilhørende forslag til kommuneplantillæg samt udarbejdelse af Helhedsplan for Valby Idrætspark (ØU 264/2006).

Det blev på Borgerrepræsentationens møde den 31. august 2006 besluttet, at der for Valby Idrætspark igangsættes udarbejdelse af plangrundlag, som bl.a. muliggør etablering af 5x5-boliger, idet det samtidig forudsættes, at der ikke nedlægges boldbaner i området.

Det vindende forslag blev videreudviklet af Københavns Kommune. I januar 2008 blev tegnestuen Vandkunsten og ingeniørfirmaet Via Trafik efter et udbud valgt til at færdiggøre og kvalificere projektet.

Resultatet præsenteres her. Der blev dels udarbejdet et forslag, hvor der som forudsat i konkurrenceprojektet etableres en ny Valbyhal ved Ellebjergvej, og dels nærværende forslag, hvor Valbyhallen bevares.

Da der i forbindelse med kvalificeringen og klarlægningen af økonomien for projektet viste sig et markant behov for større kommunal finansiering, besluttede Teknik- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Økonomiudvalget hhv. den 17.09.08, den 11.09.08 og den 30.09.08, at fastlægge placeringen af vandkulturhuset, så dette ikke skulle udsættes yderligere. Samtidig skulle mulighederne for at bevare Valbyhallen nærmere undersøges nærmere både planmæssigt og økonomisk. Resultatet er nærværende projekt.

Idrætsparken i dag

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 (se kort herunder).



Idrætsparken omfatter ca. 475.000 m² og er inddelt i et åbent græsområde mod syd på ca. 325.000 m² og et område til parkerings- og idrætsanlæg mod Ellebjergvej på ca. 150.000 m².

Visioner

Målet med helhedsplanen er:

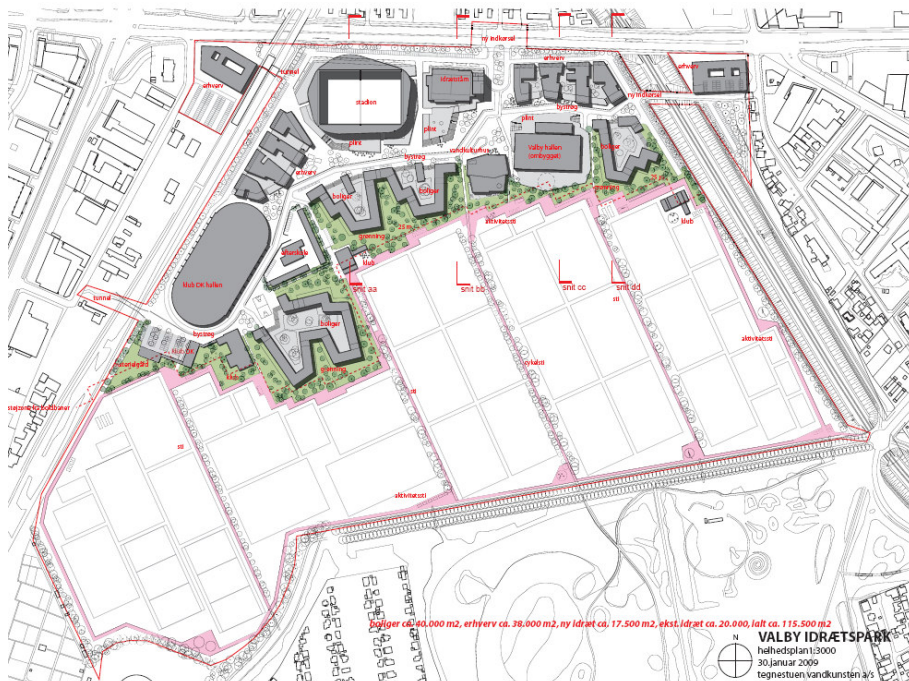
- At Valby Idrætspark bliver et attraktivt fritids- og boligområde med ca. 400 boliger, hvoraf omkring halvdelen ventes at blive billige boliger og med gode forbindelser til de omkringliggende kvarterer og til Ny Ellebjerg station.
- At bebyggelse, fritidsaktiviteter og trafikbetjening ses i sammenhæng med udviklingen af arealerne omkring Gammel Køge Landevej og Ny Ellebjerg Station, samt medvirker til at markere området som et særligt sted i byen.
- At Valby Idrætspark udvikles mangfoldigt med mange aktiviteter og tilbud indenfor den organiserede og selvorganiserede idræt og med mulighed for at etablere kommercielle tilbud indenfor idræt, bevægelse og sundhed.

Idrætsvisioner

- At det eksisterende idrætsareal moderniseres
- At de nuværende, foreningsbaserede idrætsaktiviteter fortsat er i centrum for anvendelsen af området
- At sikre muligheden for at selvorganiserede idrætsaktiviteter også kan dyrkes i området
- At området fornyes innovativt, for at følge med i den udvikling, der er i det københavnske idrætsbillede
- At etablere faciliteter, som sætter idræt og sundhed i tæt sammenhæng med hinanden.



Projektbeskrivelse



Bebyggelsesplan

Området skal kunne fremstå som åbent, imødekomende og grønt, med fokus på idræt og bevægelse: Et afgrænset byområde med tætte relationer til Valbyparken.

Projektets udgangspunkt har været at bevare Valbyhallen og Club Danmark hallen samt fastlægge Vandkulturhusets placering vest for Valbyhallen.

De nye bebyggelser og anlæg skal højne områdets arkitektoniske, bymæssige og rekreative kvalitet og skal udadtil signalere idrætsparkens nye identitet.

Hovedadgangsvejen fra Ellebjergvej ind i området bliver ved et adgangstorv overfor Pilestykket, hvor både idrætstårn, vandkulturhus og Valbyhallen er placeret.

De store idrætsaktiviteters indbyrdes nære placering forventes at få en positiv afsmittende effekt på bylivet i området.

Bebyggelsen er bygget op omkring et indre bystrøg, der er et gennemgående og bymæssigt aktivitetsstrøg med mange forskellige funktioner. Bystrøget giver mulighed for forskellige idrætsaktiviteter, og skal anvendes som attraktivt mødested for idrætsudøvere, beboere mv. Trappeanlæg på udvalgte steder giver indirekte opholdsmuligheder i forbindelse med pladserne. Bystrøget skal også give kørende adgang til boligernes parkering.

En ny aktivitetssti løber langs kanten af det samlede boldbaneanlæg og udbygges med en lang række aktivitetszoner til ophold, bevægelse og leg.

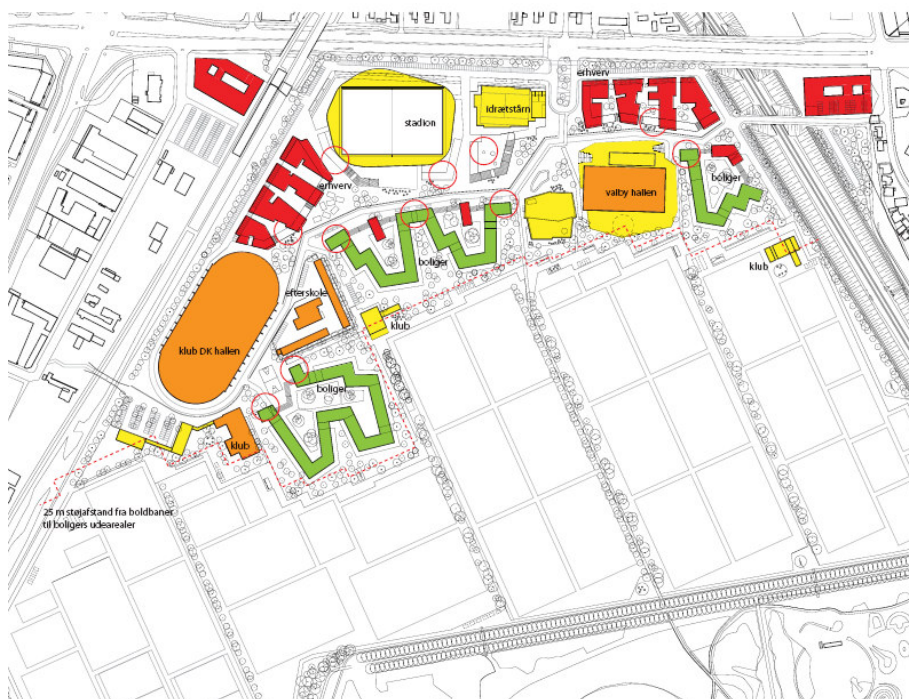
Den eksisterende Valbyhal samt det nye fodboldstadion, vandkulturhus og idrætstårn placeres mod Ellebjergvej og omkring hovedindgangen til idrætsparken overfor Pilestykket. Disse anlæg er i særlig grad rettet mod publikum.

Mod øst muliggøres erhvervsbebyggelse på et hævet parkerings- og butiksdæk, der også tjener til støjbeskyttelse af det øvrige område.





Boliger placeres som en "boligslange" i 4 og 5 etager med tæt kontakt til både bystrøget og boldbanerne og med halvprivate gårdrum.

Erhverv er placeret som blokke på en base, der også fungerer som støjregulering mod Køgebanen og Ellebjergvej. På arealerne ved den nedlagte Ellebjerg station og ved Spontinvej placeres ligeledes erhverv.

Klubhusene placeres med tæt tilknytning til boldbanerne.



Anvendelse

	Boliger, 40.000 m ²
	Erhverv, 38.000 m ²
	Ny idræt, 17.500 m ²
	Eksisterende idræt, 20.000 m ²

Etapeplan

Helhedsplanen for Valby Idrætspark er opdelt i 3 etaper, hvor hver etape skal danne en afsluttet helhed. Den foreslåede etapeopdeling af helhedsplanen ses nedenfor.



Etapeinddeling

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 den første etape. Vandkulturhuset er allerede igangsat og forventes klar til brug i efteråret 2011.

Etape 2 omfatter næsten hele den resterende del af området - med undtagelse af det nuværende fodboldstadion og et areal ved Ellebjergvej til etableringen af et nyt stadion. Etape 2 indeholder etablering af erhverv, bystrøg, boliger og aktivitetssti, samt etablering af idræts- og sundhedstårnet, materielgård, kunstgræsbaner og klubhus til BK Frem.

Et nyt fodboldstadion er placeret i etape 3 og forudsættes fuldt finansieret af eksterne investorer.

Tabel 1, Nøgletal for bebyggelsens etapedelning

Anvendelse	1. Etape (etage-m ²)	2. etape (etage-m ²)	3. etape (etage-m ²)	Eksist. Bebyggelse der ikke ændres	I alt (etage-m ²)
Ny idræt,	3.800	8.750	5.000		17.550

indendørs					
Eksist. Idræt, der ikke ændres				20.200	20.200
Boliger	6.900	18.000	15.500		40.400
Erhverv	22.800	14.700	500		38.000
I alt	33.500	41.450	21.000	20.200	116.150

Etaperne skal tidsmæssigt styre forløbet for igangsættelsen af de forskellige byggerier og anlæg. Nogle af byggerierne kan ikke igangsættes før andre projekter er færdige. En tidshorisont for hver enkelt etape er vanskelig at angive, men af hensyn til områdets brugere bør den være kort - dvs. en periode på omkring 10 år for alle 3 etaper.

Idrætsfaciliteter

For den organiserede idræt foreslås en ombygning af Valbyhallen, et nyt fodboldstadion, en ombygning af Club Danmark hallen og et nyt idræts- og sundhedstårn.

I nedenstående skema er vist de indendørs idrætsfaciliteter, som der i helhedsplanen er skabt mulighed for at indpasse i den kommende byudvikling. I det videre planarbejde for Valby Idrætspark vil behovet for nye idrætsfaciliteter og mulig finansiering heraf blive belyst med henblik på forelæggelse til budgetforhandlingerne.

Tabel 2, Indendørs idrætsfaciliteter

Funktioner	Nedrives (i m²)	Opføres (i m²)	Opretholdes (i m²)
Club Danmark Hallen			11.700
Københavns Idrætsefterskole (privat)			1.600
Fremad Valbys Bevægelseshus (privat)			900
Valby Hallen		500	6.000
Gl. sportshal	3.100		
Idræts- og Sundhedstårn (privat)		2.900	
Idræts- og Sundhedstårn		3.100	
Fodboldstadion (tribune)	3.000		
Fodboldstadion (privat)		5.000	
Valby Boldklub (klubhus)		300	
FREM's Klubhus	1.100	1.100	
Materielgård	1.150	1.250	
Vandkulturhus		3.000	
Ekstra omklædningsfaciliteter		400	
I alt	8.350	17.550	20.200

Idræt i alt = 37.750 m²

(Kilde: KFF)

Samlet set kan der opretholdes i alt 20.200 m² indendørs idrætsfaciliteter i Valby Idrætspark. Både Club Danmark Hallen, Valbyhallen, Københavns Idrætsefterskole og Fremad Valbys Bevægelseshus er forudsat bibeholdt i helhedsplanen.

Nyt fodboldstadion

Valby Idrætspark's opvisningsbane (stadion) med tilskuertribune, bad, omklædning og klublokaler forudsættes nedlagt, når et nyt fodboldstadion er etableret. I helhedsplanen etableres det nye stadion op til Ellebjergvej.

Et nyt stadion kan rumme plads til ca. 10.000 tilskuere, hvoraf minimum 3.000 er overdækkede siddepladser.

Det nye fodboldstadion forudsættes privatfinansieret.

Renovering af Valbyhallen

Det anbefales, at Valbyhallen renoveres og moderniseres for at kunne indpasses i et nyt og attraktivt idræts-, bolig- og erhvervsområde. Som forudsætning for opførelse af boliger i nærheden af Valbyhallen, etableres en støjafskærmning omkring det tilknyttede tilrigningsområde bag hallen.

Idræts- og sundhedstårn

Idræt og sundhed sammentænkes i det nye idræts- og sundhedstårn, hvor idræt og motion kombineres med f.eks. fysioterapi, afspænding og massage. Man skal her kunne lære om kroppen samt om den fysiske aktivitets gavnlige effekter for helbredet og sundheden. Tårnet kan f.eks. indeholde håndboldbane, multianvendelige rum til squash, aerobic, kampsport mv., rum til afspænding, massage, fysioterapi mm.

I helhedsplanen er der belyst mulighed for etablering af et idræts- og sundhedstårn på op til 6.000 m², inkl. 2.900 m² til privatfinansieret idræt, som erstatning for den gamle sportshal.

Vandkulturhus

Borgerrepræsentationen har med budgettet for 2008 fundet finansiering til at etablere et 3.000 m² stort Vandkulturhus.

Projekteringen af Vandkulturhuset er igangsat og anlægget forventes at stå færdig ultimo 2011.

Club Danmark Hallen

Kultur- og Fritidsudvalget har på deres møde den 29. maj 2008 besluttet at lade udviklingen af Club Danmark Hallen indgå i helhedsplanen.

Forslag til ændrede aktiviteter i hallen anses ikke for at være en forudsætning for helhedsplanen og indgår derfor kun som tilvalg i business casen.

Andre bygninger

Der etableres erstatning for de klubhuse som nedlægges i planen. Det er klubhuse til BK Frem og Valby Boldklub. Sidstnævnte klub er pt. placeret på Torveporten. I forbindelse med klubhusene skal der sikres arealer til udendørs aktiviteter, ophold, vente- og opsamlingsområde samt afskærmning til omgivende bebyggelse.

For at understøtte den selvorganiserede idræt, er der indarbejdet mulighed for etablering af nye omklædnings- og mødefaciliteter.

Derudover etableres en ny materielgård samt værksted til de store maskiner som erstatning for den nuværende, som i planens 2. etape nedlægges til fordel for nyt byggeri.

Københavns Idrætsefterskole bevares og sikres afskærmning mod nye boliger og idrætsfaciliteter.

Udendørs idrætsfaciliteter

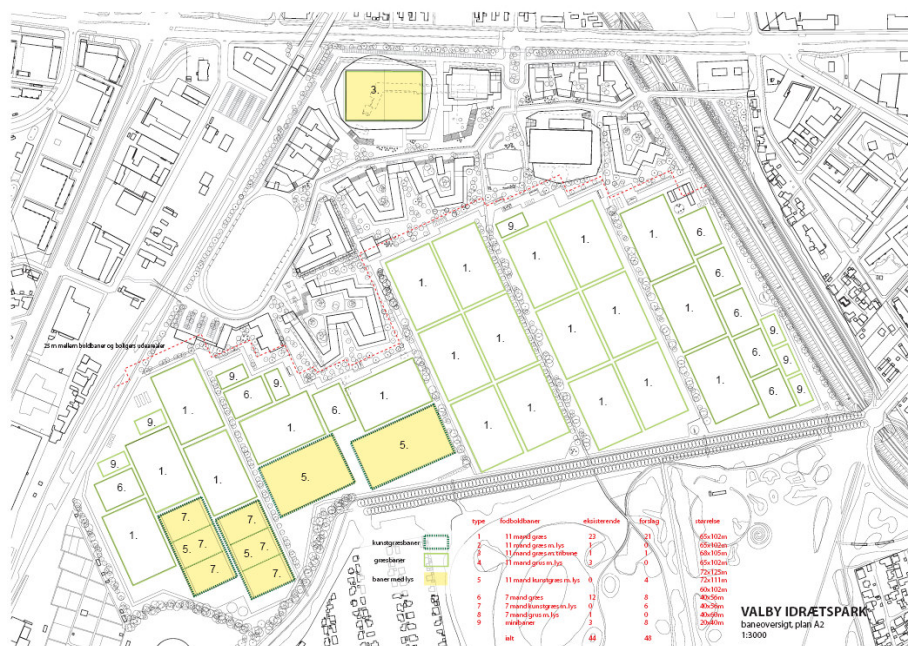
I helhedsplanen forudsættes banekapaciteten for idrætsparken opretholdt.

Derfor foreslås det, at der etableres i alt fire kunstgræsbaner i området, som erstatning for de nedlagte grusbaner. To af de fire kunstgræsbaner er allerede undervejs.

Én af de fire kunstgræsbaner skal anvendes til Amerikansk fodbold, rugby o.l. Der er ikke på nuværende tidspunkt afsat en selvstændig plads til Cricket inde på det grønne område.

Kunstgræsbaner kan anvendes hele året rundt og skal ikke flyttes eller hvile, så de kan udnyttes langt bedre end græsbaner og grusbaner.

De grønne arealer vil indeholde flere boldbaner end nu (48), men flere er af en mindre størrelse. Banekapaciteten vil blive opretholdt.



Baneinddeling

Andet

En aktivitetssti etableres, som løber hele vejen rundt om det grønne område. Belægningen på stien skal muliggøre, at brugerne vil kunne løbe, cykle, rulleskøjte, sjipte, lege mv. på stien.

Fleere steder på aktivitetsstien etableres der aktivitetszoner, hvor der kan foregå forskellige former for bevægelse, leg, udstrækning mv.

Det er også i aktivitetszonerne, at erstatningsbanerne for de seks eksisterende petanguebaner reetableres.

Boliger

Ifølge Forslag til Kommuneplan 2009 er det målet at udvikle København som en by for alle, hvor mange livsformer skal kunne trives side om side i et inspirerende fællesskab. Det er endvidere besluttet, at egnede kommunale grunde søges anvendt til opførelse af billige boliger - herunder også Valby Idrætspark.

Området ønskes udbygget med en varieret sammensætning af boligtyper, Boliggrupperne tænkes integreret med idræt, kultur og serviceerhverv, for at sikre en mangfoldig udvikling i området. Særligt i bystrøget skal der sikres integration af forskellige udadvendte aktiviteter.

De udpegede byggefelter kan udbydes enkeltvis efter rammerne i en lokalplan for området. Borgerrepræsentationen har reserveret Valby Idrætspark til billige boliger og området ventes udbygget med omkring 400 boliger, halvdelen som billige boliger.

Boligerne placeres væk fra Ellebjergvej, af hensyn til vejstøj. For at minimere deres grund- og friarealer lægges der op til at etablere tætte selvstændige boligelementer - eventuelt med etagehaver, taghaver, store altaner - foruden fællesarealerne på terræn og ovenpå de halvt nedgravede parkeringskældre.

Erhverv

Der er mulighed for at etablere administrativt erhverv og mindre enheder med detailhandel med tilknytning til idrætslivet.

Trafikafhængigt erhverv som administration, detailhandel o.l. placeres i området op mod Ny Ellebjergvej for at mindske trafikken internt i bebyggelsen. Erhvervsbebyggelsen vil samtidig virke støjdæmpende i forhold til boliger og friarealer.

Langs det interne bystrøg kan der i stueetagen placeres udadvendte og offentlige tilgængelige aktiviteter, mindre, publikumsorienterede serviceerhverv, sundhedsbutikker, café, kiosk, pizzeria mv.

Park og Natur

Idrætsparkens relation til Valbyparken skal styrkes og der skal lægges vægt på at tilføre idrætsanlægget park- og landskabslementer som kan fremhæve forbindelsen og trække naturen og oplevelsen af frodighed ind i idrætsparken.

Trafik og parkering

Området er trafikalt placeret ved en indfaldsvej til det centrale København, med forbindelse til motorvejsnettet og til Ringbanen og Køge Bugt Banen.

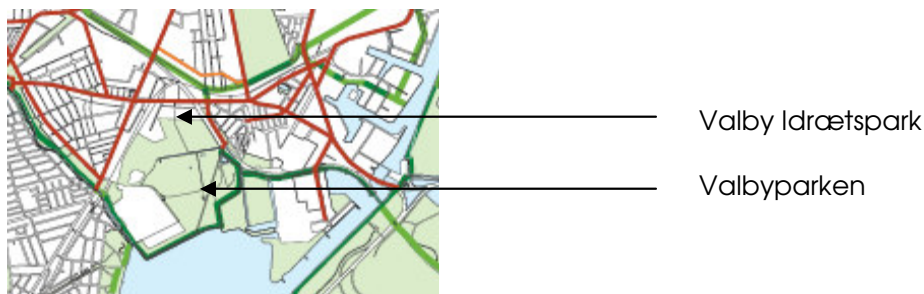
Idrætsparken har god adgang til indfaldsvejene til og fra København, og der er mindre end ½ km til Ny Ellebjerg station, der er den nye krydsningsstation mellem Køge Bugt Banen og Ringbanen. De store

veje og baner udgør dog samtidig barrierer, som vanskeliggør især børn og unges færden. Ved at etablere flere og mere trafiksikre adgange til området øges dets potentiale som et attraktivt og aktivt samlingssted i byen.

Ellebjergvej er en regional vej med en døgntrafik på ca. 38.000 køretøjer, hvoraf op mod 8 pct. er tunge køretøjer. Desuden passerer dagligt knap 3.000 cyklister.

Med de kommende store byudviklingsprojekter i Valby Syd forventes en årsdøgntafik på op til 45.000 køretøjer på Ellebjergvej.

To af de grønne cykelruter forløber i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, hvorfor der skal sikres forbindelse til disse.



Stiforbindelser i det sydlige Valby, illustration fra Forslag til Kommuneplan 2009

Trafikken til boliger og erhverv i det udbyggede område ventes at blive ca. 2.000 biler pr. døgn, og den daglige trafik til idræt ventes at være i samme størrelsesorden. Men store arrangementer vil medføre større trafikmængder og dermed store spidsbelastninger, hvor op mod 1.000 biler skal ud af området i løbet af kort tid.

Hovedadgangen for biler tilstræbes snarest muligt etableret via et lyskryds placeret over for Pilestykket. Derved kan forbedres med direkte fodgængeradgang til Ny Ellebjerg Station, som vil ligge i sigtelinien fra krydset (Pilestykket). Fra Gammel Køge Landevej kan der etableres adgang gennem en stitunnel under banen ved Blushøjvej. Denne stiadgang skal forbinde området med Folehaven og institutionerne ved Kirsebærhaven.

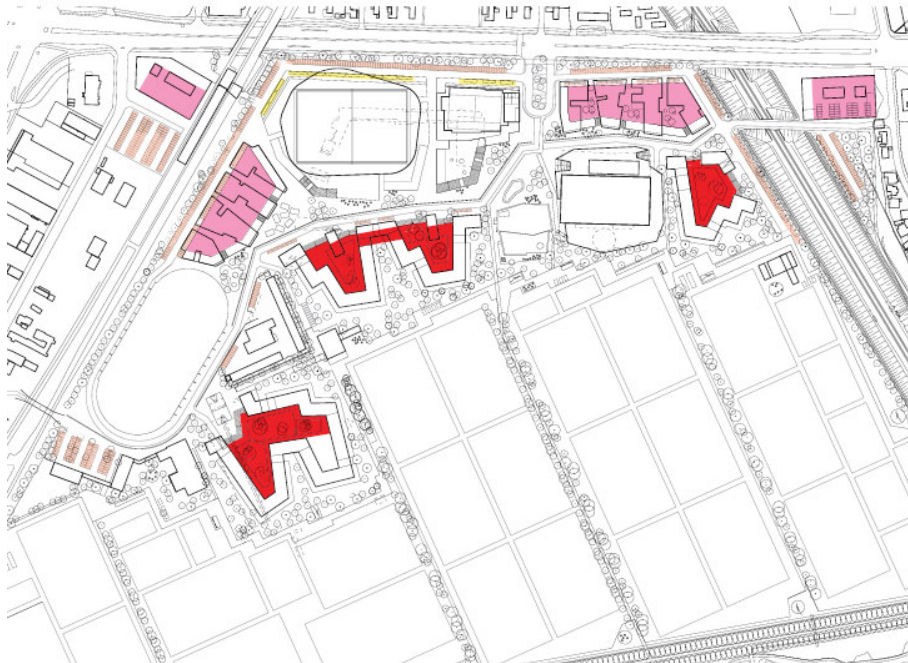
Aktivitetsfladen beskrives som et sammenhængende byrum med et mangfoldigt udbud af forskellige rekreative aktiviteter og opholdsmuligheder - et såkaldt bystrøg. Bystrøget udgør den primære fordelingsvej indenfor området og vil derfor også få karakter af et fælles færdselsareal.

Parkering

Valby Idrætspark rummer pt. 1.200 parkeringspladser. I helhedsplanen er der sikret mulighed for at opføre ca. 1.200 parkeringspladser i området med udgangspunkt i de gældende generelle rammer i Forslag til Kommuneplan 2009.

Ved udbygning af Valby Idrætspark skal der etableres parkeringspladser både på terræn og i konstruktion. Der forventes en

samlet fordeling med 55 % parkering i konstruktion og 45 % på terræn for hele området.



Parkering på terræn (orangerød/gul) og i konstruktion (mørk rød/pink)

Der kan planlægges med en dobbeltudnyttelse af parkeringen til erhverv og idræt, idet disse oftest ikke anvender p-pladserne samtidigt. Parkeringspladserne placeres under erhverv og langs den indre vej, som går parallelt med Ellebjergvej. Derudover er der placeret parkeringspladser ved klubhusene og p-pladser til busser o.l. langs bygningerne ud mod Ellebjergvej.

I forbindelse med spidsbelastninger vil det blive muligt at parkere på den tidligere stationsplads ved Ellebjergvej og på ejendommen øst for idrætsområdet.

Derudover kan det overvejes, om der skal sikres yderligere p-pladser mellem Blushøjvej og banen.

Parkeringspladser på terræn anlægges i mindre grupper ud til Ellebjergvej og i umiddelbar tilknytning til henholdsvis bystrøg og fordelingsvej, således at de interne byrum i og omkring boligerne fredeligholdes til rekreative aktiviteter og så bystrøgets karakter af opholds- og aktivitetsområde ikke brydes.

Parkeringsarealer i tilknytning til såvel idræt som erhvervs- og boligbyggeri skal tilvejebringes løbende i takt med opførelse og ibrugtagning.

Miljø & Bæredygtighed

Bæredygtighed

Projektet vil kunne skabe synergi mellem byliv og bæredygtighed ved at arbejde med elementer som de vekslende årstider, vind/læ og turbulens, sol/skygge og dagslysoptimering, mangfoldighed i flora og fauna og regnvand brugt som et rekreativt og arkitektonisk element. Der kan endvidere arbejdes med et energimæssigt samspil mellem idrætsfaciliteter, boliger og erhverv, bæredygtige materialer og konstruktioner, trestrengt kloakering med opsamling af regnvand til vanding af baner og nedsivning samt en bæredygtig affaldshåndtering.

Alle de nye boliger vil i lokalplanen blive pålagt at overholde laveste lavenergiklasse i forhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement (pt. lavenergiklasse 1).

Der skal arbejdes videre med at konkretisere mulighederne for at indarbejde mere bæredygtighed i området.

Jordforurening

Størstedelen af de analyserede jordprøver af overjord viser, at jorden er ren (133 prøver ud af 180). Den konstaterede forurening består af immobile komponenter, såsom tjærestoffer, tungmetaller og tungolie. Hvad angår denne type forurening skal der sørges for, at kontakt med jorden på fremtidige ubefæstede områder undgås. Dette kan gøres ved udskiftning af de øverste 50 cm jord. Denne type forurening har ingen indflydelse på indeklimaet.

Derudover er der konstateret forurening med organiske stoffer i mindre omfang i vandprøver og poreluftsprøver. Den konstaterede forurening vurderes ikke at udgøre en risiko for indeklimaet i fremtidige beboelser. Center for Miljø skønner, at udgiften for nødvendig oprensning vil være på ca. 6 mio. kr.

Trafikstøj

Der er trafikstøj fra især Ellebjergvej med et støjniveau i størrelsesordenen 70-75 dB. Hertil kommer banestøj fra den højtliggende S-bane og fra den nedgravede Øresundsbane.

Områdets støjniveau vurderes som helhed at være mellem 55 og 70 dB.

Trafikstøj på rekreative arealer og på boligfacader må som udgangspunkt ikke overstige 58 dB (64 dB fra banestøj). Det forventes overholdt med helhedsplanens bebyggelsesplan, hvor idræts- og erhvervsbyggeri indgår som støjreducerende konstruktioner mod Ellebjergvej og Køgebanen. For offentlig og privat administration og liberale erhverv er de tilsvarende grænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra banetrafik.

Rambølls rapport om støj og lysgener

Rambøll har udarbejdet en rapport om støj og lysgener på Valby Idrætspark. Rapporten behandler idrætshaller, stadion og fodboldbaner.

Der findes ikke nogen administrativ praksis eller vejledende retningslinier for støj fra boldbaner, som Københavns Kommune kan lægge til grund for udviklingen af området. Derfor har Rambøll i rapporten taget udgangspunkt i virksomhedsstøj.

Idrætshallerne

Daglige idrætsaktiviteter giver ingen anledning til støj af betydning for de planlagte boliger.

Ved brug af hallerne til kulturelle arrangementer kan der opstå støjgener. Hallerne er forbeholdt idræt og derfor skal eventuelle koncerter, messer, udstillinger eller lignende opstilles og afryddes hurtigst muligt. Denne aktivitet foregår derfor oftest om natten og kan give anledning til, at grænseværdierne for støj ved boliger overskrides. Etablering af en tilrigningsbygning bag Valbyhallen eller lignende støjreducerende tiltag er derfor en forudsætning for etablering af de nærmeste boliggrupper.

Rambøll anbefaler kommunen at begrænse støjgenerne ved f.eks. at sætte rammer for hyppigheden af andre aktiviteter og tidspunkter for afholdelse af arrangementer, og ved at gennemføre foranstaltninger som lydisolering, mere målrettede lyd anlæg o.l.

Det er ligeledes en forudsætning for etablering af de nærmeste boliggrupper ved Club Danmark Hallen, at hallen støj dæmpes eller at aktiviteterne begrænses.

Stadion

Da det eksisterende fodboldstadion kun anvendes en begrænset periode om aftenen og i dagtimerne i weekenderne, anses det for muligt at aktiviteterne kan fortsætte inden for de nuværende rammer. Ved opførelsen af et nyt fodboldstadion forventes det at støjafskærmning indbygges i konstruktionen.

Fodboldbanerne

Der kan peges på to former for støj kilder fra fodboldbaner, dels fra boldspil og dels fra vedligeholdelse.

Med en afstand mellem boliger og baner på mindst 25 m, når denne støj ikke op over 60 dB, som er den maksimale grænse. Denne afstand er overholdt i projektet.

I forbindelse med lysgener, vil disse kunne afhjælpes dels ved at placere belyste baner længst væk fra boligerne og dels ved at skærme og sænke belysningen. Også dette forhold er der taget højde for i planen.

Kunstgræsbaner

Rambøll finder ingen særlige miljøproblemer i forbindelse med kunstgræsbaner.

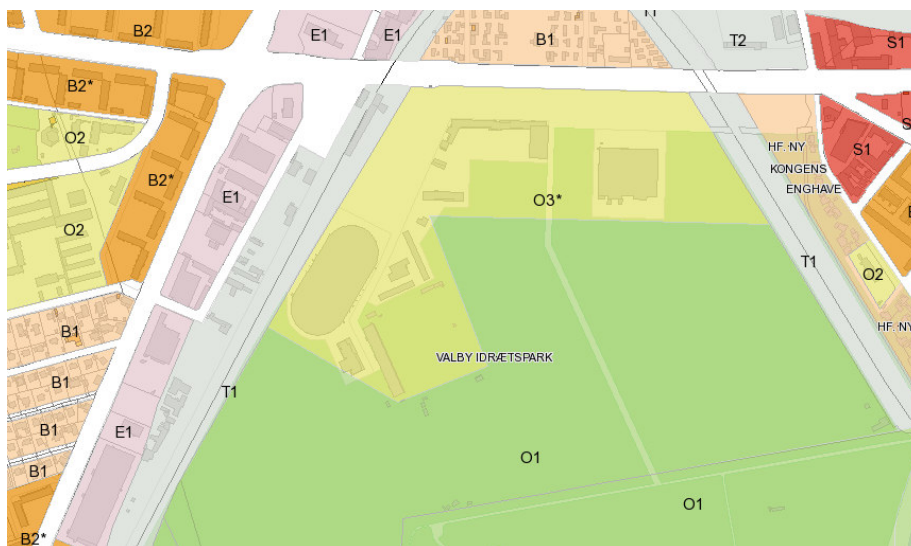
Gasbeholder

Umiddelbart syd for idrætsparken er placeret en ca. 100 meter høj gasbeholder, som Københavns Energi har meddelt kommunen skal nedlægges ved udgangen af 2008. KE afsøger pt. mulighederne for afhænging af arealet, herunder om der er mulighed for andre anvendelser på grunden.

Økonomiforvaltningen vurderer pt., om der er kommunal interesse for at udnytte tilbagekøbsretten for grunden.

Planforhold

I Kommuneplan 2005 er Valby Idrætspark udlagt til institutions- og fritidsområde med bemærkning om, at der i den videre planlægning åbnes mulighed for at indpasse boliger og erhverv samt mindre butikker med tilknytning til idrætsfunktionerne. Ændring af Kommuneplanens rammer kræver et kommuneplantillæg.



Rammer for lokalplanlægningen, Kommuneplan 2005

Udbygningen med boliger og erhverv forudsætter, at området i kommuneplanen ændres til blandet bolig- og erhvervsanvendelse, med bestemmelser om områdets særlige idrætsprofil.

Der skal være mulighed for at etablere en markant ca. 30 m høj bebyggelse i området omkring Ellebjergvej. Det forudsættes, at der indlægges særlige bemærkninger om parkeringsforhold. Der lægges vægt på de nye anvendelses tilknytning til idræt - f.eks. inden for butikker, serviceerhverv mv. Endelig skal der i lokalplanen fastlægges rammer for boliger og for øvrig erhvervsanvendelse.

Boldbanerne fastholdes som et O1-område, men grænsen mellem det bebyggede og det grønne område foreslås ændret.

Stationsforpladsen ved den nedlagte Ellebjerg Station er i dag vejareal, men foreslås ændret til erhverv - for eksempel hotel eller administrativt erhverv. Arealet øst for Øresundsbanen foreslås ligeledes ændret til erhvervsformål.

Lokalplanen for Valby Idrætspark skal overordnet set danne grundlag for udviklingen af et integreret byområde med hovedvægt på den idrætsmæssige og rekreative anvendelse.

I forbindelse med kommuneplanrevisionen 2009 fremgår det, at der ikke udlægges særlige områder til lokalcentre mv. Det betyder, at der kan etableres enkeltstående butikker til betjening af nærområdet. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige hhv. 500 og 200 m².

