

Notat

25.01.2024

Projekt nr.: 1021797

Projekt: VIHH - Ny Idrætshal nord for Hafnia Hallen

Emne: Mulige scenarier for ny idrætshal ved Hafnia Hallen

Notat nr.: 02

Rev.:

Fordeling: Byggeri København

1 Baggrund og formål

I forbindelse med udviklingsplanen for Valby Idrætspark er det vedtaget at planlægge en ny idrætsfacilitet, som en tilbygning til Hafnia Hallen. Byggeri København (ByK) har fået en bestilling fra Kultur og Fritidsforvaltningen (KFF) om opførelse af følgende:

- En opvarmet idrætshal på ca. 2.500 m² som tilbygning til Hafnia-Hallen på den nordlige side.
- Hallen skal primært rumme faciliteter for f.eks. basket, håndbold og andre indendørs idrætter.
- Hallen skal have en størrelse på 32-36 x 46 meter med loftshøjde på ca. 9 meter, så der kan spilles basket på tværs af to basket baner ved siden af hinanden samtidig med, at man muliggør idrætter, der normalt ville kunne være i en 20 x 40 meter hal fx håndbold.
- Derudover vil hallen indeholde:
 - et nyt ankomst- og cafeområde med dertilhørende produktionskøkken
 - depoter
 - toiletter til cafeområdet
 - 4-6 omklædningsrum
 - særlige aktivitetsarealer rettet mod piger og kvinder

I den gældende lokalplan er der udlagt et byggefelt på 1.760 m², umiddelbart nord for Hafnia Hallen. Der forventes derfor, at nogle funktioner skal bygges i flere etager.

Bestillingen er på et estimeret anlægsbudget på 70 – 90 mio. kr.

Ved planlægningen af den nye idrætshal er der konstateret følgende problemstillinger:

1. Byggefeltet er ikke tilstrækkeligt stort til at kunne indeholde de ønskede faciliteter, hvorfor der skal ansøges om dispensation fra lokalplanen. Afstande til nabobebyggelser begrænser muligheden for udvidelser af byggefeltet.
2. En nærmere programmering af idrætshallen har tydeliggjort at de ønskede faciliteter ikke vil kunne indeholdes for et bruttoareal på 2.500 m². Skal de ønskede faciliteter indeholdes kræves der et bruttoareal på ca. 3.000 m².
3. En brandteknisk vurdering af projektet har identificeret væsentlige meromkostninger ved en sammenbygning med Hafnia Hallen pga. brandtekniske foranstaltninger.

De ovennævnte problemstillinger betyder, at den nye idrætshal enten skal indeholde færre faciliteter end bestilt eller, at det estimerede anlægsbudget skal forhøjes.

Dette notat beskriver tre mulige scenarier for opførelsen af den nye idrætshal.

2 De tre scenarier

Der er opstillet tre mulige scenarier for opførelsen af den nye idrætshal som er:

- A) En idrætshal, der er sammenbygget med Hafnia Hallen og indeholder de bestilte faciliteter, hvilket betyder et brutto areal på ca. 3.000 m²
- B) En idrætshal, der er sammenbygget med Hafnia Hallen og et bruttoareal på ca. 2.500 m², hvilket ikke indeholder alle bestilte faciliteter
- C) En idrætshal, der har en afstand til Hafnia Hallen på 5 meter og et bruttoareal på ca. 2.500 m², hvilket ikke indeholder alle bestilte faciliteter

I alle scenarier skal der opnås dispensation for overskridelse af lokalplanens byggefelt.

2.1 Scenarie A – Alle faciliteter og sammenbygget med Hafnia Hallen

I scenarie A er alle de bestilte funktioner indeholdt, hvilket betyder en bygning på 3.000 m² bruttoareal, hvilket medfører et estimeret samlet anlægsbudget på 116 - 119 mio. kr.

Det vil medføre en forventet forøgelse af de estimerede anlægsomkostninger på 26 - 29 mio. kr.

De samlede estimerede anlægsomkostninger består af 99 mio. kr. til den større idrætshal og 17 – 20 mio. kr. til brandtekniske foranstaltninger. Dette anlægsbudget er estimeret efter den vurderede samlede kvadratmeterpris, der er grundlaget for bestillingen, hvilket er 32.900 kr.

Herudover er den nye idrætshal sammenbygget med Hafnia Hallens nordlige facade.

Der er, efter en brandteknisk gennemgang, vurderet følgende nødvendige brandtekniske tiltag:

1. Ændring af flugtveje betyder at den eksisterende Hafnia Hal og den nye idrætshal skal betragtes som en ny sag brandteknisk. Det vil blive en Brandklasse 4 sag, hvorfor både den nye og den eksisterende hal skal sprinkles
2. De ændrede flugtveje betyder også et behov for at tilføre en ny ventilering af den nordlige del af Hafnia Hallen
3. Der vil være følgeomkostninger ved ændrede flugtveje og brandtekniske tiltag for at opfylde BR 18 krav.

2.2 Scenarie B – Reduceret faciliteter og sammenbygget med Hafnia Hallen

I scenarie B er den nye idrætshal sammenbygget med Hafnia Hallens nordlige facade, hvilket medfører samlede estimerede anlægsomkostninger på 100 – 103 mio. kr.

Dette svarer til yderligere anlægsomkostninger på 10 – 13 mio. kr. mio. kr.

De samlede estimerede anlægsomkostninger består af 83 mio. kr. til idrætshallen og 17 – 20 mio. kr. til brandtekniske foranstaltninger. Dette anlægsbudget er estimeret efter den vurderede samlede kvadratmeterpris, der er grundlaget for bestillingen, hvilket er 32.900 kr.

Bruttoarealet af idrætshallen vil være 2.500 m², hvilket betyder, at ikke alle bestilte funktioner kan indeholdes i scenariet. Det forventes at følgende funktioner i bestillingen revideres:

- Faciliteter målrettet mod piger og kvinder er helt fjernet
- Køkken og depot er reduceret, så det er et anretter køkken
- Cafeen er reduceret
- Ingen personalefaciliteter

2.3 Scenarie C – Solitær hal med reducerede faciliteter

I scenarie C sammen bygges Hafnia Hallen og den nye idrætshal ikke, hvilket betyder, at der ikke skal udføres brandtekniske tiltag i Hafnia Hallen.

Samlet vil den estimerede anlægsomkostning være 83 mio. kr. for 2.500 m². Der vil ikke være behov for at ændre bevillingen.

Som ved scenarie B, så vil bruttoarealet af idrætshallen vil være 2.500 m², hvilket betyder, at ikke alle bestilte funktioner kan indeholdes i scenariet. Det forventes at følgende funktioner i bestillingen revideres:

- Faciliteter målrettet mod piger og kvinder er helt fjernet
- Køkken og depot er reduceret, så det er et anretter køkken
- Cafeen er reduceret
- Ingen personalefaciliteter