



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Økonomiforvaltningen

Byggeri København

KFF Fritid KBH

Nyropsgade 1

1602 København V

Att.: Michala Ahn Hultberg og Barbara Thybo

11-01-2017

Sagsnr.

2016-0073480

Dokumentnr.

2016-0073480-1

**Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse vedrørende indstillingen  
(2017-0004416) – udmøntning af anlægsmidler til to  
kunstgræsbaner**

1. Bavnehøj Idrætsanlæg, Enghavevej 90, 2450 København SV (KØPS 2085)
2. Valby Idrætspark, Julius Andersens vej 1, 2450 København SV (KØPS 2218)

Ad 1. Bavnehøj Idrætsanlæg

**Intro/Status:**

Byggeprojektet omhandler anlæg af kunstgræsbane med lysanlæg som erstatning for eksisterende naturgræsbane. Der foreligger et godkendt byggeprogram, som danner grundlag for indstilling.

Det drejer sig om en tidlig udmøntning på byggeprogramniveau med henblik på udbud i totalentreprise.

På baggrund af det foreliggende materiale har Byggeri København (ByK), Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) og TEAM Ejendomsoptimering (TEo) følgende bemærkninger til indstillingen:

1. **Økonomi:** Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Der skal dog tages højde for følgende risikopunkt i byggeriet:
  - Jordforurening (i form af stærkt forurenede jord med forekomster af nikkel og cadmium over Miljøstyrelsen Kvalitets- og Afskæringskriterier)
  - Afklaring på disponering af grundstykke som tilhører naboejendommen (ca. 250 m<sup>2</sup>)

Baggrund: Der er foretaget geo- og miljøtekniske undersøgelser, hvor jordforurening er påvist. For at afdække omfanget yderligere gennemføres en forklassificering af jorden. Der er i projektbudgettet medregnet risiko ved håndtering af jordforurening på baseret på

**Team II**

Nyropsgade 1, 5. sal  
1602 København V

Telefon  
2324 6189

Mobil  
2324 6189

E-mail  
CUIA@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009781642

resultaterne fra de første undersøgelser. Det endelige omfang kendes, når forklassificering er gennemført.

I forbindelse med rådgivers opmåling af banen blev det konstateret, at en del af den eksisterende græsbane er anlagt på nabomatriklen. Der foreligger ikke en aftale om, at Københavns Kommune retmæssigt kan disponere arealet. Forholdet skal bringes i orden, og der pågår dialog mellem KEID og boligselskab om erhvervelse af grundstykket. Udeståendet kan påvirke projektet, f.eks. tidspunkt for indsendelse af byggeandragende, som kræver ejerfuldmagt for hele arealet. Endvidere er der en risiko for, at ejer ikke accepterer KEIDs tilbud på erhvervelse (pris er fortrolig, men indeholdt i projektbudgettet).

**KEID:** KEID Køb/Salg har fremsendt tilbud på erhvervelse af grundstykket til ejer. Efter det oplyste afventer tilbuddet at blive forelagt ejers bestyrelse. Der rykkes for svar ultimo uge 2.

TEo: Ingen bemærkninger

- 2. Tid:** Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk. Der er dog følgende risikopunkter i byggeriet:

- Byggesagsbehandlings varighed i forhold til opnåelse af byggetilladelse
- VVM-screening (Vurdering af Virkningerne på Miljøet) som evt. kan resultere i en VVM-pligt
- Naboprotester

Baggrund: Der er afsat byggesagsbehandlingstid på 4 måneder baseret på erfaringer med lignende projekter.

Anlæg af kunstgræsbaner er omfattet af VVM-screeningspligt. Det er vurderingen at afgørelsen på screeningen vil være, at der ikke er en VVM-pligt. Såfremt der mod forventning stilles krav om en fuld VVM-redegørelse (ved VVM-pligt) kan udarbejdelsen forventes at vare 9-18 måneder.

Endvidere kan der være en risiko for protester fra de nærmeste naboer, som skal håndteres, og som derfor kan forsinke processen. Ved omlægning fra natur- til kunstgræsbane vil naboerne opleve støj- og lysgener som følger af hyppigere brug af banen og fra lysanlæg (som ikke findes i dag). Dette uagtet, at det tilstræbes at minimere generne gennem bl.a. retningslinjer fra brug af banen og fysiske tiltag i form af f.eks. støjvæg, lysstyring.

KEID: Støjgener og lysforhold – regler for dette skal overholdes.

TEo: Ingen bemærkninger

### **Risikoprofil**

Derudover har projektet en risikoprofil, der vurderes at være normal for projektets art og størrelse.

### **Dato for afklaring af forudsætninger med videre:**

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger med videre i denne udtalelse vil være afklaret, når der er foretaget en forklassificering af jorden (forventet ultimo januar 2017), når der er indgået en aftale om disponering af grundstykker (forventet i løbet af januar 2017), efter afklaring om VVM-screening og nabodialog (forventet februar/marts 2017), og når myndighedsbehandling er afsluttet (forventet ultimo juni 2017).

Såfremt afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale, vil ByK i samarbejde med KFF sørge for at KFU og ØU snarest muligt bliver orienteret herom.

## Ad 2. Valby Idrætspark

### **Intro/Status:**

Byggeprojektet omhandler anlæg af kunstgræsbane med lysanlæg som erstatning for eksisterende naturgræsbane. Der foreligger et godkendt byggeprogram, som danner grundlag for indstilling.

Det drejer sig om en tidlig udmøntning på byggeprogramniveau med henblik på udbud i totalentreprise.

På baggrund af det foreliggende materiale har Byggeri København (ByK), Københavns Ejendomme (KEjd) og TEAM Ejendomsoptimering (TEo) følgende bemærkninger til indstillingen:

- 1. Økonomi:** Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Der skal dog tages højde for følgende risikopunkter i byggeriet:
  - Jordforurening (der er konstateret lettere forurenede jord med forekomst af cadmium over Miljøstyrelsen Kvalitets- og Afskæringskriterier)

Baggrund: Der er foretaget geo- og miljøtekniske undersøgelser, hvor jordforurening er påvist. For at afdække omfanget yderligere gennemføres en forklassificering af jorden. Der er i projektbudgettet medregnet risiko ved håndtering af jordforurening på baseret på resultaterne fra de første undersøgelser. Det endelige omfang kendes, når forklassificering er gennemført.

KEID: Ingen bemærkninger

TEo: Ingen bemærkninger

- 2. Tid:** Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk. Der er dog følgende risikopunkter i byggeriet:

- Byggesagsbehandlings varighed i forhold til opnåelse af byggetilladelse
- VVM-screening (Vurdering af Virkningerne på Miljøet) som evt. kan resultere i en VVM-pligt

Baggrund: Der er afsat byggesagsbehandlingstid på 4 måneder baseret på erfaringer med lignende projekter.

Anlæg af kunstgræsbaner er omfattet af VVM-screeningspligt. Det er vurderingen at afgørelsen på screeningen vil være, at der ikke er en VVM-pligt. Såfremt der mod forventning stilles krav om en fuld VVM-redegørelse (ved VVM-pligt) kan udarbejdelsen forventes at vare 9-18 måneder.

KEjd: Ingen bemærkninger

TEo: Ingen bemærkninger

### **Risikoprofil**

Derudover har projektet en risikoprofil, der vurderes at være normal for projektets art og størrelse.

### **Dato for afklaring af forudsætninger med videre:**

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger med videre i denne udtalelse vil være afklaret når der er foretaget en forklassificering af jorden (ultimo januar 2017), efter afklaring om VVM-screening (ultimo februar 2017) og når myndighedsbehandling er afsluttet (forventet ultimo juni 2017).

Såfremt afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale, vil ByK i samarbejde med KFF sørge for at KFU og ØU snarest muligt bliver orienteret herom.

Med venlig hilsen

*Charlotte Møller*