

**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

**NOTAT****Til Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget samt Økonomiudvalget**

05-09-2012

**Forudgående høring ved Valby Idrætspark**Sagsnr.  
2010-144747*Baggrund*

I forbindelse med byudviklingen i Valby Syd igangsættes en helhedsorienteret planlægning af områder i og ved Valby Idrætspark og Poppelstykket.

Dokumentnr.  
2012-698112

Forvaltningernes foreløbige overvejelser fremgår af Strategi for Valby Idrætspark, der er behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 4. juni, Økonomiudvalget den 19. juni og Kultur- og Fritidsudvalget den 23. august 2012.

Sagsbehandler  
Kenneth Horst Hansen

I budget 2013 er det aftalt, at der afsættes 75 mio. kr. til genopretning af Club Danmark Hallen samt et årligt driftsbeløb på 4,7 mio. kr. fra 2015 og frem. Anlægsudgiften finansieres af indtægter fra salg af grunde i Valby Idrætspark og mellemfinansieres af kassen. Endvidere er der afsat 7,3 mio. kr. til en ny kunstgræsbane i Valby Idrætspark, som kan benyttes af de lokale fodbold- og hockeyklubber, samt 100.000 kr. i drift i 2013 og 200.000 kr. i 2014 og frem.

*Ny proces- og tidsplan*

Oprindeligt var den forudgående høring planlagt til efter behandlingen i BR. CBU er imidlertid blevet opmærksom på, at Naturklagenævnet tidligere har påtalt, at høringen skal foregå før der vedtages konkrete planer for byudvikling. Derfor foretages en forudgående høring nu, hvorefter høringssvar og strategien færdigbehandles politisk i KFU, TMU, ØU og BR.

Efter den forudgående høring, som forventes afsluttet i primo november, skal der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, før en eventuel byudvikling i området kan realiseres.

Den forudgående høring er en vigtig del af processen og såfremt den udelades kan det medføre at kommuneplantillægget erklæres ugyldigt efter evt. klagesag, jf. tidligere sag i Naturklagenævnet.

Den forudgående offentlige høring forventes udsendt d. 12. oktober 2012.

Høringsperiode fra den 12. oktober – 2. november 2012.

Fremlæggelse af høringssvar til Teknik- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i december/januar 2012/13 i form af en hvidbog med forvaltningens indstilling om det videre arbejde, herunder en startredegørelse for Poppelstykket.

Fremlæggelse af lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg forelægges politisk i marts/april 2012.

Høringsperiode maj og juni 2013.

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1599 København VTelefon  
3366 2730E-mail  
AR3H@okf.kk.dkEAN nummer  
5798009800176

Endelig vedtagelse af lokalplan med kommuneplantillæg i september 2013.

Tidsplanen er med forbehold for en eventuel VVM proces.

*Kort beskrivelse af mulige kommuneplanændringer*

Udviklingen i området (se skitsen til den forudgående høring i bilag 1), kan bl.a. medføre ændringer af arealanvendelse, bygningshøjder, bebyggelsens tæthed og detailhandelsrammer, som påkræver, at Københavns Kommune afholder en forudgående høring (jf. planlovens § 23c), hvor offentligheden kan komme med ideer og forslag til planlægningen.



Kort over areal

Bilag: Udkast til forudgående høring for områder i og omkring Valby Idrætspark



# UDKAST

20-09-2012

## KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Sagsnr.  
2010-144747

## TIL HVORDAN OMRÅDER I OG OMKRING VALBY IDRÆTSPARK KAN BYUDVIKLES

Dokumentnr.  
2012-743589

Sagsbehandler  
Kenneth Horst Hansen

### INDSÆT LUFTFOTO OVER OMRÅDE MED RING OM DE TO OMRÅDER.

Kortet viser området omkring Valby Idrætspark, hvor der forventes at ske en byudvikling henover de næste 10-15 år.

**Københavns Kommune har indledt en undersøgelse af, hvordan områder i og omkring Valby Idrætspark og Poppelstykket i fremtiden kan byudvikles. Områderne rummer i dag en række forskellige funktioner, såsom idrætsaktiviteter, erhverv, herunder detailhandel, samt parkering, og de ligger ved hovedindfaldsvejene Folehaven/Ellebjergvej, og Gammel Køge Landevej.**

Hovedmålsætningerne for udviklingen i Valby Syd er at etablere boliger i forskellige prisklasser, nye erhvervsbygninger, flere idrætstilbud og bedre adgang til grønne områder. Udviklingen af Valby Idrætspark og Poppelstykket udgør en anden vigtig brik i den samlede byudvikling. For at muliggøre en indpasning af bl.a. nye idrætsrelaterede funktioner, samt tilvejebringe mulige finansieringskilder ved grundsalg til erhverv med pladskrævende varer til en opgradering af området, igangsættes derfor en byudviklingsproces.

Der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, før en eventuel byudvikling i området kan realiseres. Københavns Kommune indkalder derfor ideer og forslag til at forbedre planlægningen.

#### **Ideer og forslag skal indsendes senest den 2. november 2012**

Københavns Kommune vil gerne modtage ideer og forslag til udvikling af området, før kommunen påbegynder en egentlig planlægning og udvikling af området.

I denne pjece kan du på midtersiderne læse mere om mulighederne for udvikling, området og kommuneplanlægningen. På bagsiden kan du læse om, hvordan planprocessen foregår og hvordan du kan komme med ideer og forslag.

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1599 København V

Telefon  
3366 2730

E-mail  
AR3H@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

### **Områderne**

Områderne ligger i det sydlige Valby, hvor der i øjeblikket foregår en stor udbygning med både boliger og erhverv på F.L. Smidth-området og Ny Ellebjerg-området samt på sigt på Grønttorvsområdet. Desuden er der sket en infrastrukturel opgradering med den nye knudepunktstation Ny Ellebjerg.

Områderne er velforsynet med kollektiv trafik med S-togs forbindelser til centrum, Køge Bugt-banen og Ringbanen og har gode forbindelser til det overordnede vejnet. Desuden påregnes det, at der her bliver stop på Ringstedbanen, når den tages i brug i 2018.

For F.L. Smidth, Ny Ellebjerg og Grønttorvet er der allerede vedtaget lokalplaner.

I områderne er der mulighed for helhedsorienteret planlægning med hensyn til detailhandel og med henblik på at skabe de rette rammer for områdets beboere, foreninger og virksomheder. Det er eksempelvis oplagt at behandle den gamle forplads ved den nedlagte Ellebjerg Station og Poppelstykket samtidigt (de ligger på hver side af Ellebjergvej) for at skabe trafikale, byrumsmæssige og arkitektoniske sammenhænge.

### **Kommuneplanforhold**

I Kommuneplan 2011 er områderne ved Blushøjvej og Poppelstykket udlagt til blandet erhverv (E1) med plads til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Ved Poppelstykket indgår mindre arealer i Gammel Køge Landevej Bymidte med mulighed for udvalgswarebutikker. Ved Blushøjvej er der endvidere et område, som er udlagt til teknisk anlæg, men som anvendes til andre formål (T1).

Valby Idrætspark er udlagt til institutioner og fritidsområder. I det nordlige område (O2\*) åbnes der mulighed for i den videre planlægning at indpasse andre funktioner med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Den sydlige del af området med de eksisterende boldbaner er fastlagt til parker, idrætsanlæg og andre grønne anlæg, samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner (O1).

Området ved Spontinisvej er udlagt til serviceerhverv (S1) og boliger (B1).

### **Ændringsforslag til Kommuneplan 2011**

Det foreslås, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011, der muliggør en udvikling i området. Dette skal understøtte byens vækst, herunder både behovet for en fokuseret og koncentreret udbygning af idrætsrelaterede faciliteter i forbindelse med Valby Idrætspark, der kan skabe et samlingspunkt for idrætten, og muliggøre lokalisering af serviceerhverv, herunder en eller flere store butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Kommunen har foretaget en analyse af lokaliseringsmulighederne for store butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Analysen viser, at områderne i og omkring Valby Idrætspark er de mest velegnede i kommunen til at opfylde dette behov.

Københavns Kommune har på den baggrund fået foretaget en trafikanalyse af den forventede intensivering i biltrafikken, som følge af udviklingen. Denne konkluderer, at udviklingen vil generere 1.100 antal ekstra bilture i

spidstimen. Den øgede trafik kan betjenes af eksisterende veje og kryds med få tilpasninger, herunder omstruktureringer og udvidelse af veje og kryds. Der er således ikke behov for etablering af nye vejadgange til det overordnede vejnet.

### **Poppelstykket**

Området ved Poppelstykket er beliggende op til to store udviklingsområder – Ny Ellebjerg-området og Grønttorvsområdet. Området er i dag ejet af flere grundejere og er hovedsagligt præget af butikker med pladskrævende varegrupper. Flere af de nuværende grundejere er interesserede i at anvende deres eksisterende bygninger anderledes, end det er tilladt i den eksisterende lokalplan for området.

Det overvejes at give muligheder for en bygherres projektforslag, hvor der etableres en høj og markant erhvervsbebyggelse i op til 40 meters højde på nordsiden af Ellebjergvej ved Poppelstykket, og en tilsvarende på sydsiden. Den ny bebyggelse med de høje bygninger vil være et vartegn for Valby Idrætspark og indgå i et samspil med de foreslåede punktvis høje bygninger i Grønttorvsområdet.

På længere sigt overvejes det at fortætte området ved Poppelstykket fra Ellebjergvej op til Følager. Dette vil sikre en udnyttelse af den stationsnærhed, som Ny Ellebjerg station giver området. Det kan overvejes at ændre anvendelsen til serviceerhverv (S), hvor der er mulighed for op til 25 pct. boliger og øge bebyggelsesprocenten fra 110 til 185 således, at den svarer til området nord for Følager.

### **Valby Idrætspark**

Valby Idrætspark er i dag Københavns største sammenhængende idrætsområde. Det vurderes, at området har et stort omdannelsespotentiale, og at lokalisering af nye idrætsfaciliteter og relaterede funktioner til disse vil styrke områdets profil som idrætsby.

Københavns Kommune har udarbejdet en strategi for Valby Idrætspark, som pt. er i politisk behandling. Denne proces er foregået i samspil med de lokale foreninger og indebærer bl.a. en genopretning af Club Danmark Hallen. For at realisere denne strategi er der en række forslag til ændringer i de eksisterende kommuneplanrammer for området. Forslag til strategien kan ses på kommunens hjemmeside.

Det overvejes, at den nordlige del af Valby Idrætspark ændres til et område til serviceerhverv, der bl.a. muliggør indpasning af en række idrætsrelaterede funktioner.

Kommunen har oplevet en efterspørgsel fra en række virksomheder, som ønsker at etablere store butikker til særligt pladskrævende varegrupper i området. På den baggrund foreslås det, at der udlægges arealer, hvor der kan etableres butikker på op til 20.000 m<sup>2</sup> til denne form for erhverv i det nordøstlige område af idrætsparken.

### **Hovedspørgsmål til den kommende planlægning**

For Valby Idrætsparkes planproces ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som der ønskes ideer og kommentarer til:

1. Er der væsentlige behov i lokalområdet, som kan tilgodeses inden for det aktuelle planområde?
2. Hvordan sikrer vi, at erhvervslivet har attraktive rammer at drive og udvikle deres virksomhed i?
3. Hvordan kan stationsnærheden til Ny Ellebjerg Station udnyttes optimalt i forhold til placering af erhverv, herunder detailhandel?
4. Hvordan sikres det, at store butikker til pladskrævende varegrupper indgår på en hensigtsmæssig måde i området?

Du kan naturligvis også komme med andre ideer og kommentarer, der forholder sig til den fysiske udvikling af området.