

Bilag 3 Valg af placering og planmæssige bindinger

I første halvdel af 2024 har Kultur- og fritidsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen gennemført en screening af to mulige placeringer til Tingbjerg Multihal i den sydlige del af Tingbjerg Idrætspark, som er hhv. vest og øst for den eksisterende stadionbane. De to placeringer ses på nedenstående kort. I foråret 2025 er det vestlige areal blevet udvidet mod nord efter ønske fra Den A. P. Møllerske Støttefond (jf. bilag 2). Det nordlige areal har ikke været undersøgt i samme udstrækning som de to arealer, der beskrives nedenfor.

14. april 2025

Edoc sagsnummer
2024-0124647

F2 sagsnummer
2024 - 7039



Center for Kultur- og
Fritidsaktiviteter

Nyropsgade 1
1602 København V

E-mail
fs2t@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

På baggrund af screeningen anbefaler forvaltningerne, at Tingbjerg Multihal placeres i det vestlige hjørne af Tingbjerg Idrætspark (placering 1). Den vestlige placering er valgt, da arealet ligger i umiddelbar nærhed til den eksisterende bebyggelse i Tingbjerg, hvilket giver mulighed for at skabe gode trafikale forbindelser og visuelle sammenhænge mellem bebyggelsen i Tingbjerg, multihallen og den øvrige idrætspark. Placeringen kan desuden betjenes trafikalt via den eksisterende ankomstvej til Tingbjerg Idrætspark.

Den østlige placering anbefales ikke, da der ikke er vejadgang til arealet og det vurderes uhensigtsmæssigt at etablere en ny vejadgang til arealet enten fra Ruten eller bag om Brønshøj Boldklubs klubhus og gennem idrætsparken. Den østlige placering er desuden påvirket af vejstøj fra motorvejen og multihallen vil ligge afkoblet fra den eksisterende bebyggelse i Tingbjerg.

For begge placeringer gælder, at etablering af en multihal på 12.000 m² forudsætter, at der foretages en ændring i Fingerplanen og at der kan reduceres i, eller dispenseres fra, den gældende skovbyggelinje.

Foreløbig myndighedsvurdering

Forvaltningerne har foretaget en tidlig myndighedsvurdering af byggemuligheden på de to udvalgte områder, som baggrund for den anbefalede placering. Nedenfor er oplistet de væsentligste myndighedsforhold, som der skal tages højde for i det videre arbejde med den vestlige placering (placering 1).

Kommuneplan og lokalplan

Tingbjerg Idrætspark er omfattet af en O1 ramme, som omfatter bl.a. sports- og fritidsanlæg. Økonomiforvaltningen vurderer, at en multihal på 12.000 m² kan etableres inden for den gældende kommuneplanramme. Tingbjerg Idrætspark er ikke omfattet af en lokalplan. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en multihal på 12.000 m² vil være lokalplanpligtigt og at der derfor skal udarbejdes en lokalplan for byggeriet. Lokalplanprocessen kan igangsættes umiddelbart efter arkitektkonkurrencen er afsluttet, hvis de nødvendige dispensationer og landsplandiaktiver ift. skovbyggelinje og Fingerplanen kan komme på plads.

Fingerplan

Tingbjerg Idrætspark ligger inden for Fingerplanens indre grønne kiler, hvor der ikke må opføres ny bebyggelse. Etablering af multihallen forudsætter derfor en ændring i Fingerplanen. Økonomiforvaltningen er i dialog med Planstyrelsen om ændring af Fingerplanen. Planstyrelsen vurderer, at den samlede proces for at muliggøre multihallen vil tage 10-12 måneder. Sagen skal i høring og politisk godkendes.

Skovbyggelinje

Den sydlige del af Tingbjerg Idrætspark ligger inden for en skovbyggelinje. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer umiddelbart ikke, at der kan gives dispensation fra skovbyggelinjen til et byggeri på 12.000 m², da skovbyggelinjen er en forbudsbestemmelse mod opførelse af bebyggelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1. Derimod kan der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan arbejdes med en reducere af beskyttelseslinjen eller lokalplanen kan rumme en dispensation fra skovbyggelinjen til projektet.

Bilag IV-arter (beskyttede dyrearter)

Med bistand fra en ekstern rådgiver er der foretaget en registrering af Bilag IV-arter i den sydlige del af Tingbjerg Idrætspark. Der er i de indledende vurderinger ikke registreret bilag IV-arter, men beplantningen syd for den valgte placering kan potentielt udgøre et levested for flagermus og paddler. Det vurderes dog ikke, at realiseringen af en ny multihal vil have en væsentlig, negativ påvirkning på den økologiske funktionalitet for disse to arter, da placeringen ligger uden for korridoren og potentielle rastesteder.

Trafikale forhold

Med bistand fra en ekstern rådgiver er der foretaget en trafikanalyse. Den vestlige placering kan betjenes trafikalt via eksisterende vigepligtsregulerende kryds ved Ruten. Lette trafikanter har adgang via eksisterende kryds ved Ruten samt stisystem fra Terrasserne. Placeringen af multihallen kan medføre, at de eksisterende p-pladser langs ankomstvejen til Tingbjerg Idrætspark skal nedlægges og placeres andetsteds. Det anbefales at der laves en passage for fodgængere fra Ruten til det sydvestlige hjørne af placeringen for at lede fodgængere ind i idrætsparken af denne vej og separere dem fra bilerne omkring adgangsvejen.

Adgangsvejen skal etableres med et vejprofil der sikrer tilstrækkelig vejbredde til afvikling af trafikken til og fra Tingbjerg multihal og Tingbjerg Idrætspark, herunder cykelsti og fortov i begge sider. Endvidere skal servicekørsel til renovationskøretøjer og varelevering samt brandredning indtænkes i vejbetjeningen.

Parkering

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at der er behov for 240 parkeringspladser til multihallen, svarende til en norm på 1 plads pr. 50 m². Herudover er der placeret 115 byggelovsparkeringspladser på arealet og 105 byggelovsparkeringspladser langs ankomstvejen til Tingbjerg Idrætspark. Håndtering af parkeringsbehovet beskrives i bilag 4.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at der er behov for 800 cykelparkeringspladser til multihallen, svarende til en norm på 1 plads pr. 15 m². Heraf skal 50 % være overdækket. Den konkrete vurdering tager afsæt i, at det er minimumskravet, som stilles ved andre anvendelser i Kommuneplanen og sammenlignelige idrætsområder, samt at overdækket cykelparkering er et af de forhold, som er med til at gøre det attraktivt at cykle. En tommelfingerregel for arealkrav til cykelparkering er, at det fylder ca. 2,25 m² pr. cykel. Dvs. at arealbehovet for 400 cykler, som er overdækket, er ca. 900 m², og behovet til 400 cykler på terræn (uden overdækning) er også ca. 900 m².

Arkæologiske undersøgelser

Københavns Museum vurderer, at det er meget sandsynligt, at der findes arkæologiske spor i området. Der vil derfor skulle foretages en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet igangsættes. Udgiften til en forundersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres (jf. museumslovens § 26 stk. 2).

Jordbundsforhold

Med bistand fra en ekstern rådgiver er der blevet foretaget geotekniske undersøgelser og miljøundersøgelser i den sydlige del af projektområdet. Der er ikke registreret jordforurening i de udførte borer. Der er ikke lavet undersøgelser i den tilføjede nordlige del af projektområdet.

De geotekniske undersøgelser har vist, at der i det øverste fyldlag findes muld, ler og sand og at der under fyldlagene findes glaciale aflejringer af moræner. Rådgiver anbefaler på den baggrund, at både fundamenterne og gulve funderes på sand-/gruspude. De geotekniske undersøgelser har vist, at grundvandet ligger relativt højt. Det er derfor nødvendigt at etablere omfangsdræn ved bygningerne, da de øverste jordlag er impermeable og dermed må anses for ikke at være selvdrænede.

Separatkloakering

HOFOR er i gang med at gennemføre separatkloakering i Tingbjerg. Som en del af separatkloakeringen skal der etableres et større regnvandsbassin i Ruten, umiddelbart syd for Tingbjerg Idrætspark, samt et renseanlæg. HOFOR afsøger pt. mulighederne for anlægget af bassin og renseanlæg, herunder om dele af regnvandsløsning kan placeres inde i idrætsparken, f.eks. under en fremtidig parkeringsplads. HOFOR forventer pt. at design, udbud og projektering af løsningen sker frem til 2028, hvorefter et anlæg kan igangsættes. Anlægsperioden forventes at vare ca. 2 år. Teknik- og Miljøforvaltningen oplyser, at hvis der skal gives byggetilladelse til multihallen inden 2029, skal der etableres en midlertidig spildevandsløsning til multihallen. Der skal uanset opstartstidspunkt tages stilling til en permanent løsning.

Egenart og ny bebyggelse

Det er væsentligt, at multihallen i sin skala og arkitektoniske udtryk spiller sammen med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i Tingbjerg og indpasser sig ift. nabobebyggelserne. "Højhuset" på Ruten er markør i området. Nyt byggeri bør forholde sig til dette markeringspunkt. Multihallen skal placeres med en passende afstand til eksisterende og nye nabobebyggelser, så skygge- og indbliksgener minimeres.

Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i Tingbjerg er primært opført med enkle facader i gule tegl og med saddeltag i tagpap. Den igangværende fortætning med flere private boliger er udført med facader i en kombination af gule tegl og træ. Multihallen skal indgå i den samlede bebyggelse i Tingbjerg og i sit udtryk forholde sig til dennes karakter og farveskala.

Beplantning

Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en overordnet vurdering af beplantningen i Tingbjerg Idrætspark. I den sydlige del af Tingbjerg Idrætspark er der et markant beplantningsbælte, der består af eg samt anden delvis selvsået opvækst af fx ask, elm og spidsløn foruden en lang række buske af diverse arter. Beplantningen vurderes at være ca. 30 år gammel. Bæltet er i sin helhed meget værdifuldt, og den største sammenhængende kvalitet findes i hele den vestlige del. En del af beplantningen vil dog forventeligt skulle ryddes i forbindelse med etablering af boliger syd for idrætsparken. Plantebæltet, der strækker sig hele vejen langs det vestlige matrikelskel, skal friholdes for bebyggelse, således at træerækken kan bevares. Der må ikke placeres bebyggelse inden for træernes drypzone.

Eksisterende idrætsfaciliteter

Der ligger en 11v11 kunstgræsbane, en 7v7 kunstgræsbane samt syv minibaner, på arealet den vestlige placering. Kunstgræsbanerne er udskiftningsparate og fremstår i dårlig stand. De seks af minibanerne er opstreget på græsareal. Det foreslås, at fodboldkapaciteten øges i dele af den resterende Tingbjerg Idrætspark ved at omdanne dele af græsarealet til kunstgræs. Dette kan ske koordineret med bevilling "KF010 Idrætshelhedsplan for Tingbjerg Idrætspark" om udvikling af parkens udearealer og bør ske på forkant af byggeprojektet for at sikre spillekapaciteten igennem hele byggeprocessen.