



Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.
Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.
Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.

NOTAT

13. juni 2012

Etablering af lethal i Ørestad - undersøgelsesnotat

Sagsnr.
2012-75784

Baggrund

Dokumentnr.
2012-464535

I budget 2011 er der afsat 15,5 mio. kr. i 2013 under Kultur- og Fritidsudvalget (KFU) til etablering af kultur- og idrætsfaciliteter i enten Ørestad City eller Ørestad Syd. Beløbet er til rådighed i 2013.

Sagsbehandlere
Jesper Kamstrup
Kristian Elleby Sundquist
Ole Horst
Allan Nicolas Jørgensen
Jesper Kamstrup

I forbindelse med budget 2012 blev budgetparterne enige om ”at anmode forvaltningerne om at undersøge, hvorvidt de 15,5 mio. kr. kan anvendes til etablering samt drift af en lethal evt. på Rigsarkivgrunden eller grunden nord for VM-husene samt at afklare de juridiske og planmæssige aspekter af et sådan projekt. I undersøgelsen skal forvaltningerne gerne inddrage erfaringer fra øvrige kommuner”.

Budgetparterne ønsker også belyst, om det lokale ønske om løbebaner kan indtænkes, dog med lethallen som første prioritet.

Undersøgelsen er forankret i Økonomiforvaltningen (ØKF) som del af plansagerne fra budget 2012, men udarbejdes i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF). Resultatet af undersøgelsen om muligheden for etablering af en lethal i Ørestad forelægges KFU den 21. juni 2012.

Placering

Fire mulige placeringer er blevet undersøgt (se skitser, side 16):

- Rigsarkivgrunden i Ørestad Nord (jf. budget 2012)
- Grunden nord for VM-husene i Ørestad City (jf. budget 2012)
- Grønningen i Ørestad Nord (alternativt forslag)
- Byparken i Ørestad City (alternativt forslag)

Notatets opbygning og indhold

Notatet består af følgende afsnit:

1. Sammenfatning og anbefaling
2. Økonomi (anlæg og drift)
3. Planmæssig vurdering af de undersøgte placeringer
4. Øvrige økonomiske og juridiske rammer
5. Tilkendegivelser fra grundejere, lokaludvalg og foreninger
6. Om lethaller - et overdækket alternativ
7. Erfaringer fra øvrige kommuner
8. Alternative forslag, hvis en lethal ikke skal realiseres
9. Skitser - de fire undersøgte placeringer og inspiration

**Center for Byudvikling,
afsnit 1**

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2810

Telefax
3366 7003

Mobil
2869 3340

E-mail
kfh@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

1. Sammenfatning og anbefaling

Sammenfatning af de fire undersøgte placeringer

Rigsarkivgrunden i Ørestad Nord

En lethal på Rigsarkivgrunden kan etableres inden for kommuneplanens rammer, men kræver udarbejdelse af lokalplantillæg. Der er krav om friareal på 20 % af etagearealet, svarende til 200-300 m², og der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, svarende til 5-9 p-pladser.

En lethal i Ørestad forventes generelt at få en lokal brugerprofil. En placering på Rigsarkivgrunden vil specifikt kunne understøtte aktivitets- og foreningstilbud til de udsatte boligområders børn og unge.

By & Havn finder en placering af en lethal på Rigsarkivgrunden vanskeligt set i forhold til den igangværende planlægning for området og vil desuden kræve økonomisk dækning for tab af byggeret i området.

Amager Vest Lokaludvalg anbefaler en placering på Rigsarkivgrunden, da den bl.a. vil være til gavn for de nærliggende boligområder.

Grunden nord for VM-husene i Ørestad City

En lethal nord for VM-husene kan etableres inden for kommuneplanens rammer, men kræver udarbejdelse af lokalplantillæg. Der vil ikke være krav om etablering af yderligere friareal. Der er krav om 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal svarende til 10-15 p-pladser, men lethallen kan opføres uden etablering af yderligere p-pladser, da der i dag er et tilstrækkeligt overskud af pladser.

En lethal i Ørestad forventes generelt at få en lokal brugerprofil. En placering nord for VM-husene vil specifikt kunne understøtte fx den kommende idrætsforening og skolen i Ørestad City.

By & Havn ser gerne en lethal opført i Ørestad City eller Syd. Grundejerforeningen Ørestad City har placering af lethallen nord for VM-husene som førsteprioritet. Lethallen vil fint kunne indgå i sammenhæng med grundejerforeningens planer om anlæg af en lommepark med fokus på idræt og bevægelse. Den tilstødende grundejer, Sjælsø, har godkendt grundejerforeningens forslag til etablering af lommeparken og har tilkendegivet, at de gerne vil se et evt. projektforslag, før de kan komme med deres endelige holdning om en lethal på grunden.

Amager Vest Lokaludvalg ser som et alternativ til Rigsarkivgrunden, at en lethal placeres i Ørestad City, hvor første prioritet er nord for VM-husene - alternativt i byparkens vestlige ende.

Der er ved at blive etableret en lokal idrætsforening i Ørestad (Ørestad Idræt). Foreningens arbejdsgruppe anbefaler en placering nord for VM-husene, alternativt i byparkens vestlige ende.

I forhold til drift af en lethal i Ørestad City tilkendegiver initiativets arbejdsgruppe, at det på sigt er målet, at foreningen vil kunne indgå i et partnerskab med kommunen omkring drift og udvikling af lethallen.

Grønningen i Ørestad Nord

En lethal på Grønningen kan etableres inden for kommuneplanens rammer, men kræver udarbejdelse af lokalplantillæg. Der er krav om friarealer svarende til 20 % af etagearealet, svarende til 200-300 m², og der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal svarende til 5-8 p-pladser.

En lethal i Ørestad Nord forventes generelt at få en lokal brugerprofil. Det bemærkes, at idrætshallen ved skolen på Islands Brygge bl.a. henvender sig til Ørestad Nord.

Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter tilkendegiver, at de ikke ønsker en lethal placeret på deres friarealer på Grønningen.

Byparken i Ørestad City

En lethal i byparken kan etableres inden for kommuneplanens rammer, men kræver udarbejdelse af lokalplantillæg. Der vil ikke være krav om etablering af yderligere friareal. Der er krav om 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal svarende til 5-8 p-pladser, men lethallen kan opføres uden etablering af yderligere p-pladser, da der i dag er et tilstrækkeligt overskud af pladser.

En lethal i Ørestad forventes generelt at få en lokal brugerprofil. En placering i byparken vil specifikt kunne understøtte fx den kommende idrætsforening og skolen i Ørestad City.

By & Havn ser gerne en lethal opført i Ørestad City eller Syd. Grundejerforeningen Ørestad City ser en placering i byparken som et godt alternativ til placeringen nord for VM-husene, som er førsteprioritet.

Der er ved at blive etableret en lokal idrætsforening i Ørestad. Foreningens arbejdsgruppe anbefaler en placering i byparken som alternativ til deres førsteprioritet, som er på grunden nord for VM-husene.

Anbefaling

Det anbefales, at lethallen placeres på grunden nord for VM-husene.

Undersøgelsen viser også, at der bør tages stilling til:

- Om der i forbindelse med budget 2013 skal tilvejebringes yderligere 5 mio. kr. til etablering af opvarmede rum i lethallen til perso-

nale, omklædning, bad, toiletter og socialt ophold. Faciliteterne efterspørges fra samtlige grundejerforeninger, lokaludvalget og Ørestad Idræt. Og erfaringer fra andre idrætsbyggerier og lethaller viser et behov for etablering af disse faciliteter (jf. afsnit 5, 6 og 7)

- Om der i forbindelse med forhandlingerne om budget 2013 skal tilvejebringes 1,5 mio. kr. (2012 p/l) årligt i år 2014 og frem til drift af lethallen (jf. afsnit 2, 5 og 6)

2. Økonomi (anlæg og drift)

Anlæg

I budget 2011 er der afsat 15,5 mio. kr. (2012 p/l) i 2013 til etablering af kultur- og idrætsfaciliteter i enten Ørestad City eller Ørestad Syd.

Pris på lethaller

Anlægsudgiften for en lethal skønnes at være omkring 10.000 kr. pr. m². En lethal på 1.500 m² vil i så fald koste omkring 15 mio. kr.

Udgiften afhænger bl.a. af placering, størrelse samt krav og ønsker fra kommunen og brugerne til bl.a. arkitektur, materialer og indhold. De 15,5 mio. kr. er desuden ekskl. udgifter til fx køb af grund, jordoprensning, etablering af udenomsarealer, løbebaner og p-arealer mv.

Det skal bemærkes, at anlægsøkonomien er stram, hvis en lethal i Ørestad City skal opfylde kommunen og interessenternes krav og ønsker til fx størrelse, arkitektur, udformning, indhold og funktionalitet.

Lokale- og Anlægsfonden har givet tilskud til anlæg af lethaller flere steder i Danmark, og det samme kan overvejes ved en lethal i Ørestad – især med henblik på fondens kommende arbejde med Lethal 2.0.

Drift

Der er ikke afsat midler til drift af en lethal i Ørestad, og beløbet på 15,5 mio. kr. vil ikke kunne dække både anlæg og drift af en lethal.

By & Havn har tilkendegivet, at selskabet ikke vil kunne indgå i en drift af en lethal. De øvrige grundejere har også tilkendegivet, at de ikke ønsker at stå for eller medvirke til driften af hallen.

Skal kommunen drive hallen, vil der derfor være behov for at afsætte driftsmidler i forbindelse med beslutning om etablering af en lethal.

Det vurderes, at en årlig driftsudgift vil være 1,5 mio. kr. (2012 p/l).

Det skal understreges, at beløbet er skønnet som følge af, at hallens indhold og rum mv. ikke er fastlagte, at det er baseret på erfaringstal fra andre kommuner, og at en driftsmodel for hallen ikke afklaret.

Det anbefales, at der i budget 2013 afsættes 1,5 mio. kr. (2012 p/l) årligt i år 2014 og frem til drift af en lethal i Ørestad City.

Det skal bemærkes, at der er ved at blive etableret en lokal idrætsforening med det foreløbige navn "Ørestad Idræt". Ørestad Idræt indgår som et af Amager Vest Lokaludvalgs projekter til Bydelsplanen 2013.

I forhold til drift af en lethal i Ørestad City tilkendegiver initiativets arbejdsgruppe, at det på sigt er målet, at foreningen vil kunne indgå i et partnerskab med kommunen omkring drift og udvikling af lethallen.

3. Planmæssig vurdering af de fire undersøgte placeringer

De fire undersøgte placeringer

Både grundejere, lokaludvalg og lokale foreninger ser gerne en lethal etableret på grunden nord for VM-husene, jf. afsnit 5.

Derudover har Grundejerforeningen Ørestad City planer om anlæg af en lommepark med fokus på idræt og bevægelse på samme grund. En lethal kan indgå i et fint samspil hermed.

På Rigsarkivgrunden har By & Havn andre planer, og en lethal kan derfor ikke etableres på Rigsarkivgrunden inden for den økonomiske ramme, da By & Havn i så fald vil kræve økonomisk kompensation for tabt byggeret.

En placering i Ørestad Nord vil også betyde udgifter til etablering af p-pladser - modsat en placering i Ørestad City nord for VM-husene.

I forhold til de to undersøgte, alternative forslag anbefales det, at der ikke arbejdes videre med en placering af en lethal på Grønningen i Ørestad Nord eller i Ørestad Citys bypark. Det skyldes bl.a. tilkendegivelserne fra lokaludvalg og berørte grundejerforeninger, jf. afsnit 5.

Kommuneplan og lokalplan

Ifølge rammebestemmelserne i Kommuneplan 2011 om særlige bebyggelsesforhold kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 %, hvis det sker med henblik på bl.a. idrætsformål.

Dette betyder, at kommuneplanens rammer ikke skal ændres for at realisere en etablering af en lethal.

Det er en forudsætning for opførelse af en lethal, at området er lokalplanlagt herfor. En lokalplanproces tager minimum 10 måneder.

Både de to forslag fra budget 2012 til en mulig placering og de to alternative forslag vil kræve udarbejdelse af lokalplantillæg.

Friareal

På de to grunde i Ørestad Nord (i lokalplan 301 m. tillæg 1-4's område) vil en etablering af en lethal på Rigsarkivgrunden dels betyde en reduktion af friarealerne svarende til lethallens areal og dels indebære krav om friarealer svarende til 20 % af etagearealet svarende til 200-300 m².

I Ørestad City (i lokalplan 309's område) vil en etablering af en lethal på grunden nord for VM-husene og i byparken på den ene side betyde en reduktion af friarealerne svarende til lethallens areal, men lethallen vil på den anden side ikke i sig selv indebære krav om friarealer.

I relation til friarealer skal det bemærkes, at der ifølge Center for Byggeri er et sådant overskud af friarealer i Ørestad, at lethallen vil kunne etableres uden, at der kommer til at mangle friarealer.

Parkering

For så vidt angår en placering nord for VM-husene i Ørestad City, vil der efter lokalplanen være krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal svarende til 10-15 p-pladser.

I byparken i Ørestad City vil der være krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal svarende til 5-8 p-pladser.

I Ørestad Nord vil der være krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal svarende til 5-8 p-pladser.

I relation til parkering skal det bemærkes, at en etablering af en lethal i Ørestad Nord vil indebære, at der vil være udgifter til etablering af yderligere parkeringspladser, jf. ovenfor.

En etablering af en lethal i Ørestad City kan derimod ske uden etablering af yderligere parkeringspladser, da der i dag er et tilstrækkeligt overskud af pladser i tilknytning til VM-Bjerget (VM-husene).

Arkitektonisk tilpasning

Lethallens udformning og ydre fremtræden skal opfylde kommunens krav til nybyggeri i Ørestad. Arkitekturen skal afspejle hallens funktion, fremstå fantasifuld og farvestrålende samt skabe en god helhedsvirkning med omgivelserne og fremtræde med stor arkitektur.

Hallens materialer og overflader må gerne være arkitektonisk nyskabende og fravige fra de øvrige bebyggelser i Ørestad og ikke fremstå begrænset i materialevalget, som lokalplanen i øvrigt bestemmer.

4. Øvrige økonomiske og juridiske rammer

Fakta

Rigsarkivgrunden i Ørestad Nord

Beliggende matr.nr. 278 Eksercerplads. Samlet areal 53.528 m², heraf vej 2014 m². Tinglyst ejer Ørestadsselskabet I/S / Transport- og Energinisteriet (nu By & Havn). Offentlig grundværdi 374.696.000 kr.

Nord for VM-husene i Ørestad City

Beliggende matr.nr. 305 Eksercerplads, samlet areal 35.429 m², heraf vej 1.072 m². Tinglyst ejer By & Havn. Ingen offentlig vurdering.

Grønningen Ørestad Nord

Beliggende matr.nr. 280 Eksercerplads. Samnoteret med en række andre ejendomme. Samlet areal 60.424 m², heraf vej 6.514 m². Tinglyst ejer By & Havn. Samlet offentlig grundværdi 34.879.800 kr.

Ørestad City Bypark

Beliggende matr.nr. 304 Eksercerplads. Samlet areal 105.684 m², heraf vej 12.983 m². Tinglyst ejer By & Havn. Ingen offentlig vurdering.

Grundkøb og byggeret

I bevillingen på 15,5 mio. kr. indgår der ikke udgifter til køb af grund.

I henhold til tingbogen er By & Havn I/S ejer af samtlige grunde, hvor en lethal foreslås placeret. I henhold til lov om oprettelse af By & Havn kan selskabet helt eller delvis uden vederlag stille arealer til rådighed for kulturelle formål og for fritids- og rekreative formål.

Det er således muligt at få stillet et areal vederlagsfrit til rådighed, såfremt der kan opnås gensidig forståelse for placering af en lethal med By & Havn. Dette vurderes bl.a. som muligt på grunden nord for VM-husene i Ørestad City.

By & Havn har oplyst, at en placering i Ørestad City eller Ørestad Syd foretrækkes frem for Ørestad Nord, jf. afsnit 5.

En placering på Rigsarkivgrunden passer ifølge By & Havn ikke ind i de igangværende planer for grunden, og By & Havn vil i så fald kræve økonomisk kompensation for mistet byggeret.

Byggeretten på Rigsarkivgrunden omsættes for ca. 4.000 kr. pr. m² byggeret. En økonomisk kompensation for 1.200 m² byggeret til By & Havn vil således beløbe sig til ca. 5 mio. kr.

Forurening

Omfanget af forurening på de fire placeringer kendes ikke. Det anbefales at afvente nærmere undersøgelser af evt. forureningsforhold indtil, at den endelige placering er fastlagt. Herefter skal det afklares,

hvilke krav til oprensning, som stilles til anvendelsen, og hvilke evt. udgifter hertil, dette vil belaste projektets anlægsøkonomi med.

Parkeringspladser

Såfremt der skal anlægges parkeringspladser i forbindelse med opførelsen af lethallen, vil disse erfaringsmæssigt koste ca. 20.000 kr. pr. plads ved anlæg som terrænparkering.

Juridiske forhold

Såfremt den grund, som lethallen skal opføres på, stilles til rådighed af By & Havn via en grundlejeaftale, er det af betydning, om arealet er en særskilt matrikel eller en del af en større matrikel. I sidstnævnte tilfælde kan der i henhold til udstykningsloven ikke indgås aftaler om brugsret med en varighed på mere end 30 år.

Hvis lethallens funktionsmæssige levetid forventes at være længere en 30 år, bør det areal, som hallen opføres på, udstykkes særskilt, hvilket vil medføre omkostninger på i størrelsesordenen 50.000 kr.

Herudover skal det afklares, om en vederlagsfri rådighedsstillen, i henhold til By & Havns særlige hjemmel, vil medføre deponeringspligt i henhold til lånebekendtgørelsens regler.

Deponeringsforpligtelsen i lånebekendtgørelsen har til formål at neutralisere effekten af at flytte anlægsmidler til drift ved at leje frem for at eje/købe.

Når Københavns Kommune låner (får stillet vederlagsfrit til rådighed), flyttes der ingen kommunale midler fra anlæg til drift, hvorfor det vurderes, at der ikke skal deponeres.

For god ordens skyld er spørgsmålet imidlertid forelagt Økonomi- og Indenrigsministeriet, der er ressortministerium for lånebekendtgørelsen.

Ministeriet har givet en foreløbig tilbagemelding om, at spørgsmålet vil blive videresendt til Transportministeriet, der er ressortministerium for loven om oprettelse af By & Havn.

Økonomi- og Indenrigsministeriet er ikke umiddelbart velvillig overfor at meddele, at der ikke skal ske deponering, såfremt By & Havn stiller et areal vederlagsfrit til rådighed for Københavns Kommune til opførelse af en lethal i Ørestad.

Der er således en risiko for, at projektet vil blive belastet af et deponeringskrav – der er en midlertidig binding af kapital, svarende til den ”lejede” grunds værdi.

5. Tilkendegivelser fra grundejere, lokaludvalg og foreninger

Der er holdt møder med grundejerne og Amager Vest Lokaludvalg, og der samles op på tilkendegivelserne fra disse interessenter nedenfor.

By & Havn

By & Havn prioriterer en placering af en lethal i Ørestad City eller Ørestad Syd frem for i Ørestad Nord. Placeringen af hallen på Rigsarkivgrunden finder de vanskelig og ikke ønsket set i forhold til den igangværende planlægning for området. By & Havn vil i givet fald kræve økonomisk dækning for tab af byggeret i området.

By & Havn ser gerne, at en lethal opføres i Ørestad City, da det ifølge By & Havn er i Ørestad City og Syd, at der på nuværende tidspunkt, men også i forhold til den fremtidige byudvikling af Ørestad, er størst behov for en facilitetsmæssig indsats på idræts- og kulturområdet.

Desuden pointerer By & Havn, at bevillingen på 15,5 mio. kr. er øremærket en indsats i City eller Syd, jf. budget 2011, hvilket de lokale grundejerforeninger og brugere er orienteret om. By & Havn mener, man skal holde fast i en prioritering af Ørestad City og/eller Syd.

By & Havn bemærker i denne forbindelse, at idrætshallen ved skolen på Islands Brygge også henvender sig til Ørestad Nord.

By & Havn nævner også vigtigheden i at tænke klubfaciliteter med omklædning og toiletforhold ind fra starten i anlægsprojektet.

Grundejerforeningen Ørestad City

GF Ørestad City er meget positive over for en placering af en lethal nord for VM-husene, som således er deres førstprioritet til placering.

En lethal vil fint kunne indgå i sammenhæng med grundejerforeningens planer om anlæg af en lommepark med fokus på idræt og bevægelse. Foreningen ser også gerne lethallen brugt til kultur mv.

Ifølge grundejerne kan der samles mange forskellige idrætstilbud på denne grund og gøre området attraktivt over for mange målgrupper.

For så vidt angår det alternative forslag om en placering i byparken, er GF Ørestad City ikke afvisende over for dette. GF Ørestad City understreger dog, at de foretrækker en placering nord for VM-husene.

GF Ørestad City vurderer, at en lethal nord for VM-husene vil blive brugt af lokale beboere, institutioner og foreninger, men også af institutioner, skoler og naboområderne øst for Ørestad.

Lethallens størrelse og udseende kendes ikke på nuværende tidspunkt. Det er derfor grundejerforeningens ønske, at hallens endelige placering, indhold og udformning drøftes i et videre samarbejde.

Det skal bemærkes, at den tilstødende grundejer, Sjælsø, har godkendt GF Ørestad Citys projektforslag til etablering af en lommepark med fokus på idræt og bevægelse på grunden nord for VM-husene.

I forhold til en evt. lethal på grunden nord for VM-husene har Sjælsø over for GF Ørestad City tilkendegivet, at de gerne vil se et evt. projektforslag, før de kan give deres endelige holdning til kende.

GF Ørestad City håber i øvrigt, at der bliver etableret fx faciliteter til omklædning og toiletter i forbindelse med etablering af hallen, da der er stor behov herfor - bl.a. til den kommende lokale idrætsforening.

I forhold til drift, tilkendegiver GF Ørestad City, at de ikke ønsker at stå for eller medvirke til driften af lethallen.

Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter

For så vidt angår det alternative forslag om en placering på Grønningen i Ørestad Nord, tilkendegiver grundejerne, Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter, at de ikke ønsker en lethal placeret på deres friarealer.

Grundejerforeningen mener, at området ikke har behov for en lethal, men ser dog gerne en opvarmet idrætshal med omklædningsfaciliteter eller alternativt faciliteter til omklædning, bad og toiletter opført et andet sted i Ørestad Nord.

Foreningen ser meget positivt på idé om at etablere løberuter i Ørestad og håber, at dette vil kunne blive prioriteret i det fortsatte arbejde med idræt i Ørestad.

Amager Vest Lokaludvalg

Lokaludvalget anbefaler en lethal placeret på Rigsarkivgrunden. Ifølge lokaludvalget trænger der til at ske noget på grunden, og en lethal kan udnytte nærheden til de udsatte boligområder ved grunden.

Placeringen vil være i tråd med lokaludvalgets bydelsplans forslag til placering af grønne aktiviteter i periferien af Fælleden.

Ifølge lokaludvalget ligger Rigsarkivgrunden centralt placeret i Amager Vest og er nem tilgængelig via metro og anden offentlig transport. Grunden er desuden omkranset af flere boligkvarterer, heraf to udsatte byområder, der kan give hallen en mangfoldig lokal brugerskare.

Amager Vest Lokaludvalg anbefaler alternativt, at en lethal placeres i Ørestad City, hvor udvalgets førsteprioritet er på grunden nord for VM-husene - alternativt i byparkens vestlige ende.

Lokaludvalget bemærker, at de afsatte midler til kultur- og idrætsfaciliteter i Ørestad kun dækker til en lethal og ikke faciliteter til omklædning, bad og toilet samt klubhusfunktion/fælles mødested.

Ifølge lokaludvalget vil disse nævnte faciliteter give hallen en mere mangfoldig brugerskare med daglig tilknytning og vil kunne tilbyde flere kultur- og fritidstilbud. Hvis den kommende idrætsforening og de nærtliggende skoler skal gøre daglig brug af lethallen, er der ifølge lokaludvalget behov for omklædning, bad og toiletforhold mv.

Lokaludvalget mener således, at der bør tilvejebringes midler til etablering af omklædning, bad, toiletfaciliteter og drift i budgettet.

Foreninger - Ørestad Idræt

Der er ved at blive etableret en lokal idrætsforening med det foreløbige navn "Ørestad Idræt". Ørestad Idræt indgår som et af Amager Vest Lokaludvalgs projekter til Bydelsplanen 2013.

Arbejdsgruppen er dannet med det formål at etablere en lokal idrætsforening i Ørestad. Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra Ørestad Skole, Ørestad Bibliotek, Dansk Boldspil-Union (DBU), Grundejerforeningen Ørestad City, By & Havn samt fra lokaludvalget.

Ørestad Idræt vil i opstartsfasen tilbyde fodboldtræning for børn og løbetræning for voksne. På sigt skal foreningen tilbyde en række forskellige idrætstilbud med afsæt i brugernes og de frivilliges kompetencer og ønsker. Driften af foreningen forventes at blive dækket af midler fra kontingent og evt. støtte fra større virksomheder i Ørestad.

DBU vil kunne støtte med rådgivning til trænere og ledere/bestyrelse.

Arbejdsgruppen anbefaler, at lethallen placeres i Ørestad City nord for VM-husene - alternativt i byparkens vestlige ende.

Ifølge Ørestad Idræt vil faciliteter til omklædning, bad, toilet og sociale aktiviteter give lethallen en mere mangfoldig brugerskare med daglig tilknytning og vil kunne tilbyde flere kultur- og fritidstilbud.

Hvis Ørestad Idræt, lokale skoler mv. skal gøre daglig brug af lethallen, er der ifølge Ørestad Idræt behov for de ovennævnte faciliteter.

Arbejdsgruppen ønsker derfor, at der tilvejebringes midler til etablering af omklædning, bad, toiletfaciliteter mv. og drift i budget 2013.

6. Om lethaller – et overdækket alternativ

Koncept, udformning og indhold

Konceptet om en lethal er udviklet tilbage i 2002 af Lokale- og Anlægsfonden i samarbejde med nogle arkitektvirksomheder.

En lethal er som udgangspunkt en enkel, overdækket og uopvarmet indendørs facilitet uden faciliteter til omklædning, bad, toiletter og socialt ophold/klublokaler.

En lethal kan skærme mod regn og vind og - på nogle punkter - være et enkelt og arkitektonisk alternativ til en klassisk, opvarmet idrætshal, men den kan ikke erstatte en idrætshal.

Hvis lethallen etableres med oplukkelige vægpartier, kan den om sommeren åbnes for inddragelse af udearealer og nærmiljø.

Lethallen arbejder med dagslysindtag og alternative løsninger, og ved at stille færre krav til fx varmeisolering muliggør den ifølge Lokale- og Anlægsfonden en lettere konstruktion, som udfordrer samspillet mellem det arkitektoniske udtryk, indhold og bygningens omgivelser.

Det skal bemærkes, at en lethal på nogle punkter kan være et facilitetsmæssigt supplement til en skoles idrætsundervisning, men ikke erstatte en skoles idrætsfaciliteter. Det skyldes fx en lethals manglende isolering og de manglende rum til bad, omklædning, toiletter mv. Der er krav hertil om vinteren ved en skoles skemalagte undervisning.

Indhold og aktiviteter

En lethal er typisk mellem 1.200-1.600 m² med et multianvendeligt sportsgulv på 800-1.000 m² til boldspil m.m. Hertil kommer div. arealer ved banen til ophold, aktiviteter mv. Hallens højde er 8-10 m.

En lethal kan bruges af mange brugere - både organiserede og selvorganiserede - til fx indefodbold, hockey, rulleskøjteløb/-hockey, street-tennis og leg. Lethaller kan også indrettes/bruges til fx skate, petanque, parkour, klatring, amfiscene og andre kulturelle aktiviteter.

Hermed kan hallen blive et lokalt samlingssted for idræt, leg og kultur for det organiserede foreningsliv og de selvorganiserede brugere.

En lethal er på nogle områder lidt mindre brugbar for fx organiserede, indendørs idrætsgrene, som kræver en vis temperatur og isolering (badminton, yoga og dans m.m.) end en almindelig idrætshal.

Behovsvurdering og brugerprofil

Typen af brugere af en lethal vil bl.a. afhænge af hallens placering, indhold og diverse aftaler med brugere om brug og drift af hallen.

Ud fra erfaringer fra øvrige lethaller, udmeldingerne fra grundejere og lokaludvalg samt set i forhold til lethallens tiltænkte indhold vurderes det, at en lethal i Ørestad vil få en lokal brugerprofil. Brugere vil være lokale borgere, især børn og unge, både organiserede og selvorganiserede, samt lokale idrætsforeninger, skoler og institutioner.

Dette understøttes af udmeldingerne fra interessenterne, jf. afsnit 5.

For så vidt en placering af lethallen i Ørestad City nord for VM-husene - alternativt i byparken er der i forhold til en lethalls indhold, aktiviteter og omgivelser oplagte synergier med bl.a. idrætsforeningen Ørestad Idræt, en evt. idrætsslømpark, Ørestad City Skole mv.

Det skal bemærkes, at idrætshallen ved skolen på Islands Brygge bl.a. henvender sig til Ørestad Nord, og at der er planer om at bygge en idrætshal tilknyttet den kommende skole i Ørestad Syds Arenakvarter.

En lethal i Ørestad Nord vil imidlertid kunne udnytte nærheden til de udsatte boligområder ved Rigsarkivgrunden – med henblik på at udvikle aktivitets- og foreningstilbud til især området børn og unge.

Faciliteter til toiletter, omklædning, bad, personale og socialt ophold
En lethal har i sin oprindelige form ikke opvarmede faciliteter til fx toiletter, omklædning, bad, personale eller socialt ophold/klubhus.

Det vurderes, at der inden for de 15,5 mio. kr. ikke kan etableres disse faciliteter i tilknytning til lethallen, hvis lethallen skal opfylde kommunen og interessenternes krav og ønsker til fx størrelse, arkitektur, udformning, indhold og funktionalitet.

Alternativt kan hallen etableres i en betydelig mindre og mere skrabet udgave. Denne løsning frarådes.

Det bør overvejes, om der skal indarbejdes rum i en lethal i Ørestad City til toiletter, omklædning, bad, personale og socialt ophold.

Overvejelsen skal ses i sammenhæng med udmeldinger og ønsker fra By & Havn, øvrige grundejere, Ørestad Idræt og lokaludvalg samt erfaringer fra andre lethaller og idrætsbyggerier (fx Plug N Play).

Ovenstående skønnes at koste 5 mio. kr. (200 m² á 25.000 kr./m²).

Lethal tilknyttet Sundby Idrætspark

For så vidt angår lethaller i København, skal det bemærkes, at der i overførselssagen 2011-2012 - som følge af, at idrætsfaciliteterne på Højdevangens Skole i Sundby nedlægges - er afsat 20 mio. kr. til etablering af en lethal i tilknytning til Sundby Idrætspark.

Lethallen skal dels imødekomme idrætsbehovet hos fritidsbrugere og bidrage til idrætsundervisning i dagtimerne for skolerne i området.

Betragtninger fra nærværende undersøgelse om lethaller vil indgå i arbejdet med udviklingen af lethal-projektet i Sundby Idrætspark.

Lokale- og Anlægsfonden

Lokale- og Anlægsfonden er på baggrund af erhvervede gode og mindre gode erfaringer med eksisterende lethaller i gang med at videreudvikle deres lethals-koncept (Lethal 2.0). Dette arbejde sker over sommeren 2012 i samarbejde med tre udvalgte tegnestuer.

7. Erfaringer fra øvrige kommuner

Der er få lethaller i Danmark. Greve Kommune har imidlertid opført en sammenlignelig lethal i 2010 i Hundige. Hallen har kostet ca. 14 mio. kr., og Lokale- og Anlægsfonden har støttet med 4,4 mio. kr.

Lethallen i Hundige er 100 % kommunalt drevet. Den årlige udgift til drift er i størrelsesordenen 1,3 mio. kr. Da lethallen er en del af Greve Idræts Center, er det dog ifølge Greve Kommune svært at fremlægge den eksakte udgift for den særskilte drift af lethallen (løn, energi mv.).



Den runde lethal er omkring 1.600 m² og har stor, central multibane til bl.a. fodbold og hockey. Hertil kommer fx parkourområde, amfiscene, basketballkurv, klatrevæg, legearealer samt et opvarmet rum (dojo) til kampsport, som ifølge Greve Kommune imidlertid er alt for lille.

De primære brugere er drenge mellem 12 og 25 år, som især spiller fodbold eller hockey, samt lokale institutioner og skoler. Der er ansat fuldtidspersonale i lethallen, og hallen har åbent alle dage året rundt. Nogle få brugere har fået nøgleadgang, så de selv kan lukke sig ind.

Lethallen fungerer på flere måder godt, og Greve Kommune samarbejder tæt med nærområdets borgere, institutioner og foreninger.

Brugerne efterlyser dog bl.a. omklædningsrum, bad og toiletter. Der er også udfordringer i forhold til fx akustik, musik og især kulde og vind, som ifølge Greve Kommune sætter en betydelig begrænsning på aktivitetsniveauet i vinterhalvåret. Hvis det fx er minus 5 grader udenfor, er der ifølge kommunen minus 3 grader indenfor. Brugerne efterlyser derfor opvarmede rum til socialt ophold mv.

Greve Kommune ærgrer sig over ikke at have tænkt ovenstående faciliteter ind fra start, men kommunen har tænkt at etablere disse i 2012.

8. Alternative forslag, hvis en lethal ikke skal realiseres

Hvis det besluttet, at der ikke skal arbejdes videre med en etablering af en lethal, er der ifølge budget 2012 behov for, at der for de 15,5 mio. kr. etableres andre, mindre idrætsfaciliteter i Ørestad.

Det kunne ifølge budgetparterne være fx løbebaner, basketballbaner, skateboardbaner, små kunstgræsbaner eller lignende.

Alternativer før undersøgelsen om lethal

Før beslutningen i budget 2012 om at undersøge mulighederne for etablering af en lethal i Ørestad drøftede KFU den 25. august 2011 status på ”overvejelser om etablering af kultur- og idrætsfaciliteter i Ørestad”, hvortil der i budget 2011 er afsat 15,5 mio. kr.

KFU tilkendegav den 25. august 2011, at udvalget prioriterede:

1. Etablering af omklædnings- og opholdsfaciliteter i Ørestad Syd
2. Etablering af et offentligt, driftsbilligt naturbad i Ørestad Syd
3. Etablering af en indendørs kulturfacilitet i Ørestad City

Der henvises til KFU den 25. august 2011 for en uddybning heraf.

Øvrige faciliteter og løberuter

Efter undersøgelsen anbefaler forvaltningerne, at et alternativ til en lethal i Ørestad så fald kunne være at etablere faciliteter i Ørestad City og/eller Syd til omklædning, bad, toiletter, socialt ophold/klubhus mv. til Ørestads selvorganiserede og organiserede idrætsliv, især løb.

Hvis der tages udgangspunkt i en m²-pris på 25.000 kr., vil der fx for de 15,5 mio. kr. kunne etableres nogle omklædnings- og opholdsfaciliteter samt løberuter i Ørestad – herunder i tilknytning til Fælleden.

Disse alternativer - herunder fx de nævnte løberuters indhold, tema og placering - skal imidlertid undersøges nærmere, såfremt det besluttet, at der ikke skal arbejdes videre med en lethal i Ørestad.

9. Skitser - de fire undersøgte placeringer og inspiration

De skitserede lethaller har en størrelse på 1.200 m².



*Rigsarkivgrunden i Ørestad Nord
Grønningen i Ørestad Nord*



*Grunden nord for VM-bjerget i Ørestad City
Byparken i Ørestad City*



