

# STRATEGI FOR VALBY IDRÆTSPARK



# STRATEGI FOR VALBY IDRÆTSPARK

## STRATEGI FOR VALBY IDRÆTSPARK .....5

Budgetaftale 2012

Vision for udviklingen af Valby Idrætspark

Udviklingen er allerede i gang

Etapeplan

Grundsøg som mulig finansieringskilde

Byudviklingsmuligheder i Valby Idrætspark området

    Kommuneplan 2011 og udvikling i Valby Syd

    Nye funktioner og detailhandel

    Byrum og opgradering af området

    Idrætsfaciliteter

## STARTREDEGØRELSE - BYUDVIKLINGSMULIGHEDER .....13

Kommuneplan 2011

    Eksisterende rammer

    Detailhandel

    Rækkefølgeplan

    Lavenergi

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

    Nye rammer

    Udlæg til butikker til særligt pladskrævende varegrupper

    Placeringsanalyse vedr. større areal til butikker til særligt pladskrævende varegrupper

    Højere byggeri på begge sider af Ellebjergvej

    VVM

Lokalplanhensyn

    Idrætsidentitet

    Trafik, parkering og forbindelser

    Byrum og sammenhæng mellem funktioner

    Nybyggeri

Arealudviklingsmuligheder

Trafik og parkering

Trafikanalyse for Valby Idrætspark

Miljø og bæredygtighed

## TIDSPLAN .....25

Proces for lokalplan, kommuneplantillæg og udbud





## BUDGETAFTALE 2013

*" Erstatning af græsbane uden for Valby Idrætspark*

*Salg af arealer på kanten af Valby Idrætspark skal sælges som en del af den tidligere vedtagne strategi for udviklingen af Valby Idrætspark, hvilket medfører, at der nedlægges græsareal. På den baggrund er parterne enige om etablering af en midlertidig erstatningskunstgræsbane uden for Valby Idrætspark. DSB har meddelt at en placering på Otto Busses vej er udelukket, hvorfor Kultur- og fritidsforvaltningen anmodes om at udarbejde indstilling om en alternativ placering senest marts 2013.*

*Derfor afsættes: 2,5 mio. i anlæg i 2013 og 7,5 mio. kr. i anlæg i 2014 til etablering af kunstgræsbane, 0,2 mio. kr. i drift i 2014 og frem.*

*Kunstgræsbaner (....) i Valby Idrætspark*

*I København er interessen for at spille fodbold stor og i fortsat udvikling hos både børn og voksne. For at imødekomme den stigende efterspørgsel er det nødvendigt at modernisere byens eksisterende baneforhold og udbygge med nye baner. (.....)*

*Salg af arealer langs kanten af Valby idrætspark medfører at et mindre græsareal nedlægges. For at sikre, at mulighederne for idrætsudøvelse ikke forringes, er parterne enige om at etablere en anden generations kunstgræsbane til fodbold og hockey. Derfor afsættes til kunstgræsbane i Valby idrætspark: 1,8 mio. kr. i anlæg i 2013 og 5,5 mio. kr. i anlæg i 2014 til etablering af kunstgræsbane 0,1 mio. i drift i 2013 og 0,2 mio. kr. i 2014 og frem*

*Valby Idrætspark – Club Danmark Hallen*

*For at København skal være et attraktivt sted at bo, skal der bl.a. sikres gode idrætstilbud. Parterne konstaterer derfor med tilfredshed, at det udkast til strategi for Valby Idrætspark, som er på vej igennem fagudvalgene til BR, sætter rammerne en udvikling af Valby idrætspark, som både sikrer en styrkelse af idrætslivet og en fornuftig byudvikling af området, herunder frasalg af grunde i nærheden og i kanten af Valby Idrætspark. Parterne konstaterer endvidere med glæde, at strategien har stor opbakning blandt de lokale interessenter.*

*Parterne er i overensstemmelse hermed enige om at tilvejebringe et plangrundlag for Valby idrætspark. For at kunne implementere planen er parterne enige om at afsætte midler til køb af Club Danmark Hallen.*

*Parterne er endvidere enige om at afsætte: 75,0 mio. kr. i anlæg fordelt med 0,3 mio.kr. i 2013, 37,7 mio.kr. i 2014 og 37,0 mio.kr. i 2015 til ombygning af Club Danmark Hallen.*

*Udgiften finansieres af indtægter fra salg af grunde i Valby Idrætspark og mellemfinansieres af kassen.*

*Parterne anmoder Kultur- og Fritidsforvaltningen om at udarbejde et konkret projektforslag med inddragelse af de lokale parter senest 1. juli 2013. Kapitalbevillinger gives først, når grundene er solgt.*

*Købsprisen for ejendommen er forhandlet med panthavere på ejendommen og er bekræftet af ekstern rådgiver at være markedsprisen under hensyn til nødvendige genopretningsudgifter*

*Hvis det ikke lykkes at udarbejde forslaget indenfor tidsfristen og den økonomiske ramme tilbageføres de 75,0 mio. kr. til kassen. Parterne er samtidig enige om at afsætte: 4,7 mio. kr. i drift i 2015 og frem."*

# STRATEGI FOR VALBY IDRÆTSPARK

## BUDGETAFTALE 2012

Med budget 2012 blev det besluttet, at Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen og de lokale interessenter i samarbejde skulle udarbejde en realiserbar strategi for udviklingen af Valby Idrætspark. Målet er en økonomisk realistisk plan udarbejdet i et tæt samarbejde med de lokale idrætsinteresseorganisationer, sportsforeninger, lokaludvalget m.fl., således at planen også er praktisk realiserbar.

Den overordnede vision er, at Valby Idrætspark skal udvikles til at være et attraktivt idrætsområde for både den organiserede og uorganiserede idræt og for institutionerne i området. Med henblik på at give mulighed for indpasning af nye idrætsrelaterede funktioner samt at tilvejebringe mulige finansieringskilder til en opgradering af området og idrætsfaciliteterne indeholder strategien endvidere forslag til salg af kommunale arealer uden for og i kanten af Valby Idrætspark.

## BUDGETAFTALE 2013

Med Budget 2013 blev det videre besluttet, at afsætte midler til køb, ombygning og drift af Club Danmark Hallen, til en kunstgræsbane i Valby Idrætspark, samt til en erstatningsbane udenfor Valby Idrætspark.

## VISION FOR UDVIKLINGEN AF VALBY IDRÆTSPARK

København vokser med næsten 1.000 indbyggere om måneden i disse år, og det stiller en række krav til byen. For at København skal være et attraktivt sted at bo for nuværende samt de mange nye indbyggere, skal der bl.a. sikres gode idræts tilbud. Kultur- og fritidslivet er et af de bærende elementer i udviklingen af København til en levende og attraktiv by at bo i, arbejde i og besøge. Valby Idrætspark er i dag det største sammenhængende idrætsområde i København, som netop er blevet udvidet med et vandkulturhus. Til gavn for hele byen ønsker kommunen at opgradere Valby Idrætspark yderligere med flere forskellige tilbud til både den organiserede og uorganiserede idræt, så endnu flere får glæde af sportstilbuddene i idrætsparken og det unikke rekreative område, som området i forbindelse med Valbyparken udgør.

Københavns Kommune ønsker, at idrætsprofilen styrkes i området, så der skabes en egentlig idrætsby. Valby Idrætspark har en unik mulighed for at blive en særlig idrætsdestination i byen. Kommunen ønsker med udviklingsstrategien at skabe et samlet sted med faciliteter for sportsklubber, idrætsinteresseorganisationer mv., der kan bidrage gensidigt til hinanden og til et højt kvalitetsniveau i idrætslivet. For at understøtte et sådan samlingssted skal der også åbnes mulighed for, at andre idrætsrelaterede funktioner integreres i området.

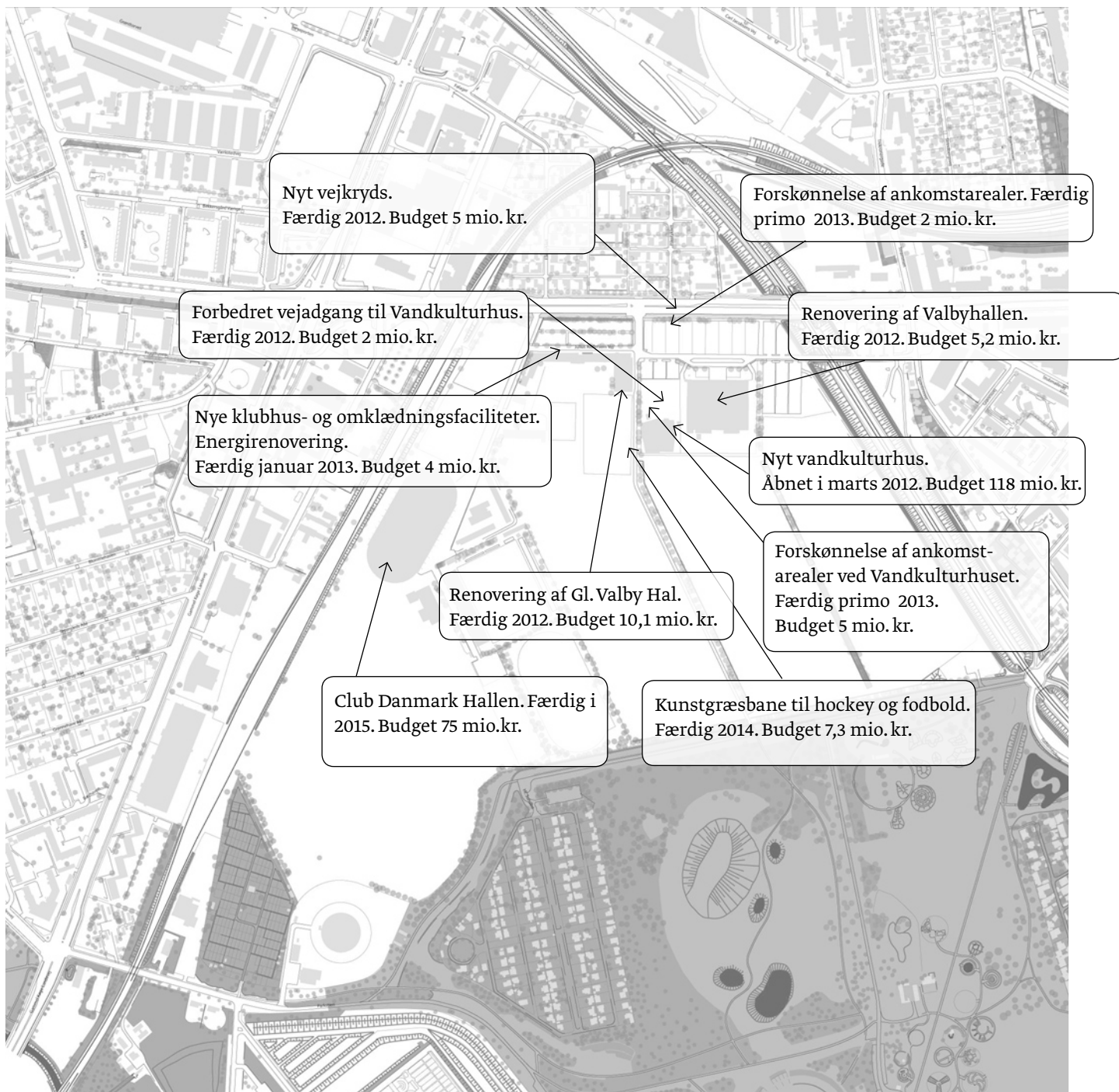
## BUDGETAFTALE 2012

*"I Valby syd er der fokus på en aktiv bydel med udbud af kultur- og fritidsaktiviteter. Valby Idrætspark skal være et attraktivt idrætsområde for både den organiserede og uorganiserede idræt. Lokale parter i Valby har præsenteret en række spændende ideer vedrørende udviklingen af Valby Idrætspark. Nogle af ideerne forudsætter nyt plangrundlag. Andre kræver kommunal medfinansiering, herunder forslag om at genopbygge Club Danmark Hallen eller at erstatte hallen med mere tidssvarende idrætsfaciliteter.*

*Parterne er på den baggrund enige om at bakke op om det lokale initiativ ved at bede forvaltningerne om, inden udgangen af 1. kvartal 2012, at udarbejde en strategi for Valby Idrætspark med afsæt i de lokale ideer. Strategien skal indeholde en business case og et forslag til etapedeling. Med henblik på at tilvejebringe en mulig finansieringskilde skal strategien endvidere indeholde forslag til salg af 2-3 kommunale arealer på kanten af Valby Idrætspark. Strategien skal samtidigt være en startredegørelse for udarbejdelse af et plangrundlag for de 2-3 arealer, som foreslås solgt. De lokale parter skal inddrages i udarbejdelsen af strategien, i det omfang hensyn til udbudsregler gør det muligt.*

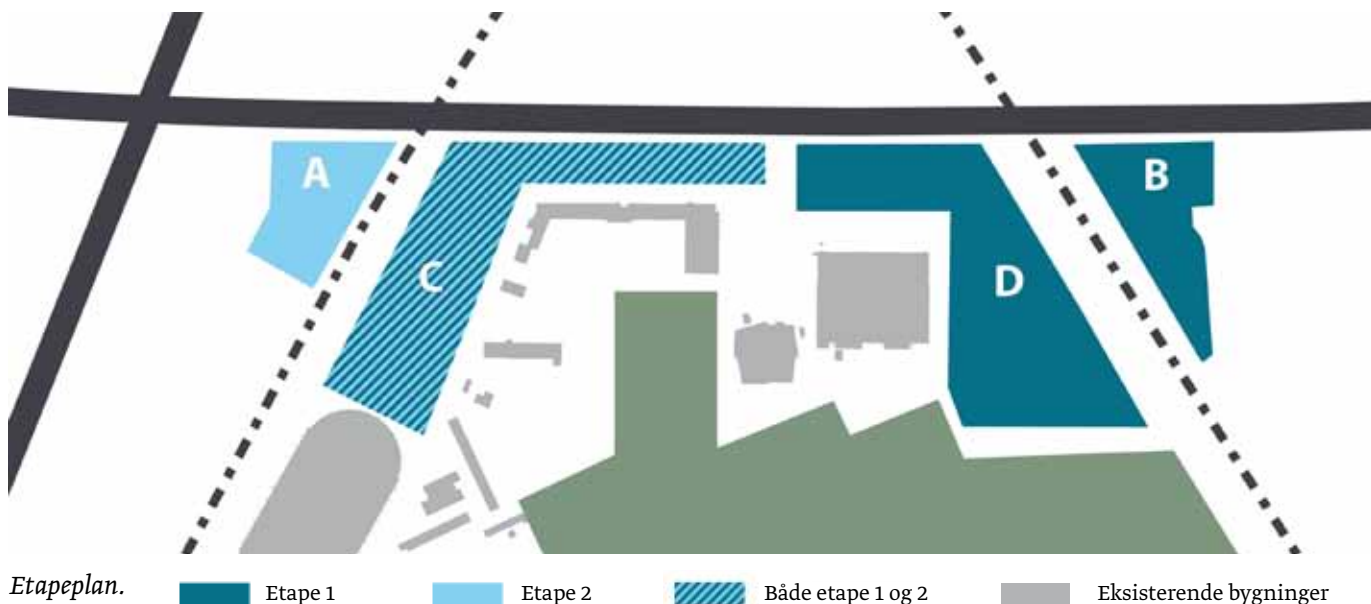
*Med henblik på at give et umiddelbart og væsentligt løft til Valby Idrætspark afsætter parterne 3,0 mio. kr. i servicemåltal i 2012 til afskrivning af kommunens tilgodehavende og dermed til oprettelse af økonomien siden sammenstyrtningen af Club Danmark Hallens tag. Herudover afsættes der 2,0 mio. kr. i anlæg i 2012 til forskønnelse af ankomstarealerne samt 4,0 mio. kr. i anlæg i 2012 til etablering af omklædnings- og klubhusfaciliteter. Der afsættes 0,3 mio. kr. i drift i 2014 og frem.*

*Der skal ske en endelig afklaring af driften i god tid inden anlæggets ibrugtagning. Evt. resterende midler finansieres af kommunens samlede økonomiske råderum."*



*Kortet viser allerede igangsatte investeringer i området.*





## UDVIKLINGEN ER ALLEREDE I GANG

Kommunen har allerede igangsat en række tiltag, der opgraderer området: Der er bygget et nyt vandkulturhus, og Valbyhallen samt den gamle Valbyhal med tilhørende faciliteter er renoveret. Der er bygget nye omklædnings- og klubhusfaciliteter, ankomstarealerne er forskønnet, og der anlægges en ny forplads i forbindelse med det nye vandkulturhus. Med den igangsatte opgradering af Gl. Valby Hal har stavsporten og floorball fået et nyt Stavsporens Hus, hvor også firmafodbold og amerikansk kan holde til.

## ETAPEPLAN

Det er ønsket, at der med denne udviklingsstrategi kommer hurtige resultater til glæde for de mange brugere af Valby Idrætspark. Kommunen har fået foretaget et feasibility study, der viser et forretningsgrundlag for et hotel i området. Desuden har kommunen oplevet positive forespørgsler på arealer til større butikker til særligt pladskrævende varegrupper i byen.

Derfor fokuserer strategien på en etape 1, der grundet konkret efterspørgsel og feasibility studiets resultater vurderes at kunne realiseres umiddelbart efter, at plangrundlaget er godkendt. På den baggrund indgår udbud til salg i åben konkurrence af byggefelt B, dele af byggefelt C og byggefelt D i etape 1. Udbud igangsættes parallelt med at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg fremlægges.

En senere etape 2 omfatter den nedlagte stationsforplads og arealreservationer i området vest for Københavns Idrætsefterskole (byggefelt A og resten af byg-

gefelt C). I sidstenævnte byggefelt sikres der plads til på sigt at tilføre flere idrætsrelaterede funktioner, som kan styrke idrætsparken. Desuden gives der mulighed for at tilføre yderligere finansiering.

Områdets udvikling forudsætter et ændret plangrundlag. Der skal udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af nærværende strategi og startredegerelse. Lokalplanen udarbejdes med byggeretsgivende bestemmelser for etape 1 og rammebestemmelser for etape 2.

## GRUNDSALG SOM MULIG FINANSIERINGSKILDE

Med strategien igangsættes udarbejdelse af udbud af grunde til salg. Salg af kommunale grunde udgør en mulig finansieringskilde til opgradering og nyanlæg af idrætsfaciliteter. Disponeringen af salgsindtægten indgår i de kommende års budgetforhandlinger, herunder om indtægten helt eller delvist skal anvendes til finansiering af en idrætsmæssig opgradering af Valby Idrætspark.

Økonomiforvaltningen har udarbejdet skønsmæssig oversigt over potentielle indtægter fra grundsalg fordelt på etape 1 og 2, der behandles fortroligt af hensyn til de kommende udbud.



Arealanvendelsesplan.

**Det gule areal:** Den eksisterende Valby Idrætspark med en lang række idrætsfaciliteter, klubhuse, Københavns Idrætsefterskole mv. Området fastholdes til idræt og institutioner mv.

**Byggefelt A:** Forpladsen ved den nedlagte Ellebjerg station uden for Valby Idrætspark. Grunden kan sælges til serviceerhverv eller anden form for erhverv i etape 2.

**Byggefelt B:** Ved Spontinisvej uden for Valby Idrætspark. Grunden kan sælges til serviceerhverv eller anden form for erhverv fx lagerhotel i etape 1.

**Byggefelt C:** Den centrale del af Valby Idrætspark  
Grunden kan sælges til idrætsrelaterede faciliteter som kontorerhverv, hotel, konferencefaciliteter mv. eller andre støttefunktioner eller kommercielle tilbud, som giver synergieffekter og styrker Valby Idrætsparks identitet. Dette vil forløbe både over etape 1 og 2.

**Byggefelt D:** I kanten af Valby Idrætspark  
Grunden kan sælges til serviceerhverv, herunder butikker til særligt pladskrævende varegrupper i etape 1.  
Der er mulighed for at placere Valby Boldklub i dette hjørne af Valby Idrætspark syd for byggefelt D, hvis det ønskes, ligesom der er mulighed for en placering i nærheden af den nye opgraderede Julius Andersens Vej, hvor der skabes et nyt samlet miljø af sportsklubber, idrætsefterskolen mv.



## BYUDVIKLINGSMULIGHEDER I VALBY IDRÆTSPARK OMRÅDET

### Kommuneplan 2011 og udvikling i Valby Syd

Byudviklingsmæssigt ligger området i Valby Syd, der i rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2011 er fastlagt til byudvikling i perioden 2011 – 2016. I Valby Syd sker der en stor udbygning med både boliger og erhverv blandt andet på Grøntorvet, F.L. Smidth-området og området omkring Ny Ellebjerg station. Desuden er der sket en infrastrukturel opgradering med den nye knudepunktstation Ny Ellebjerg. Hovedmålsætningerne for udviklingen i Valby Syd er boliger i forskellige prisklasser, nye erhvervsbygninger og kontorer, bedre adgang til friluftsliv, flere idrætstilbud, oplevelser og aktiviteter og bedre adgang til grønne områder med bedre stisystemer, der kan binde Valby sammen på kryds og tværs. Udviklingen af Valby Idrætspark udgør en vigtig brik for målene vedrørende pladsskabelse til nye erhverv, mere friluftsliv og flere idrætstilbud samt grønne områder og gode stiforbindelser.

Området 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. Det giver rig mulighed for stationsnær placering af erhverv.

### Nye funktioner og detailhandel

I dialogen med den lokale følgegruppe er der blevet peget på behovet for, at der med strategien sættes på sportskollegium, hotel, konferencefaciliteter, administrationsfaciliteter mv., som kan understøtte mulighederne for stævner, landsmøder, besøg til idrætsefterskolen, elitetræning, konferencer og undervisning mv. En realisering af disse planer vil indebære, at idrætsudøvere kan overnatte, og at studerende med relationer til idræt kan bo i Valby Idrætspark og dermed bidrage til, at der kommer mere liv og tryk i området hele døgnet. Der kan også være tale om andre støttefunktioner til idrætslivet, som samlet set bidrager til Valby Idrætsparks identitet, herunder gerne privatdrevne idrætsinteresseorganisationer, mindre sportsbutikker, kommercielle tilbud eller andre elementer, som kan understøtte og fremtidssikre idrætslivet og videreudvikle området. Der vil desuden blive arbejdet på synergieffekter ift. etablering af en 'sundhed og bevægelse' profilscole på Ellebjerg Skole samt på 10. klasse linjen på Kirsebærhavens Skole, og der reserveres plads til en eventuel placering af daginstitution med fokus på bevægelse i Valby Idrætspark.

På de kommunale grunde ved den nedlagte Ellebjerg Station og ved Spontinisvej, der i dag henligger som lidt forsømte oplags- og parkeringsarealer, samt på arealet i kanten af Valby Idrætspark (jf byggefelt A, B

og D) åbnes endvidere op for anden erhvervsudvikling, herunder mulighed for placering af en eller flere større butikker til særligt pladskrævende varegrupper i byggefelt D.

Det er en målsætning i kommuneplanen at fastholde København som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter, at sikre alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele og begrænse transportafstande ved indkøb. København skal således kunne tilbyde moderne butikker med et bredt varesortiment. Inden for handel med tømmer, byggematerialer og byggemarkedsartikler er der eksempler på butikskoncepter på op til 15-20.000 m<sup>2</sup>, for bilforhandlere er der butikskoncepter på op til skønnet 10.000 m<sup>2</sup>, mens der for visse møbelbutikker er eksempler på butiksstørrelser på op til 35.000 m<sup>2</sup>. Københavns Kommune har modtaget flere konkrete henvendelser om etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper over 5.000 m<sup>2</sup>. Det vurderes, at arealet i det nordøstlige hjørne af Valby Idrætspark ud fra størrelse og placering med høj tilgængelighed til det overordnede vejnet, velegnet til store butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

### Byrum og opgradering af området

De centrale dele af Valby Idrætspark fastholdes til idrætsrelaterede formål med to fokusområder; et område med de store idrætsanlæg samlet omkring det nye vandkulturhus, Valbyhallen og den gamle Valbyhal. Et andet område med Club Danmark Hallen, fodboldstadion samt en række mindre enheder af idrætsorganisationer langs Julius Andersens Vej, hvor der sættes på at blive skabt et mere intimt og livligt idrætsmiljø.

Strategien for Valby Idrætspark vil binde området bedre sammen med de omkringliggende kvarterer på den anden side af Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej samt Valbyparken, som også fremover er et af byens vigtigste grønne åndehuller. Forbindelser til Ny Ellebjerg Station prioriteres, og der skabes en bedre intern trafikfordeling, hvor der tages hensyn til både bløde trafikkanter og bilister.

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget vil der bl.a. blive set på muligheden for at samtænke udviklingen i Valby Idrætspark med udviklingen på den modsatte side af Ellebjergvej ved Poppelstykket. Det foreslås, at der gives mulighed for et højere og markant erhvervsbyggeri i op til 40 meter på begge sider af Ellebjergvej, der kan give en portvirkning, som spiller sammen med de foreslåede punktvis høje bygninger i Grønttorvsområdet.

Hele området vil blive løftet arkitektonisk af, at

Ellebjergvej opstrammes med mere bymæssigt nybyggeri på kanten af Valby Idrætspark, og at de store trafikale barrierer, som banerne og indfaldsveje udgør, bliver nemmere og mere behagelige at krydse med flere passager og overgange. Internt i området er det vigtigt, at sammenhæng mellem bygninger, uderum og boldbaner prioriteres, og at der skabes gode forbindelser for bløde trafikanter og opholds- og aktivitetsmuligheder.

Det skal i det videre arbejde afklares hvilke nye trafik- og byrumsmæssige investeringer, der er ønskede i understøttelsen af udviklingsmulighederne i Valby Idrætspark. Nedenfor fremgår en liste over eksempler på forslag, der kan indgå i det videre arbejde og kommende budgetforhandlinger.

- Opgradering og begrønning af Julius Andersens Vej, så denne udgør en attraktiv ankomstvej til de mange idrætsfaciliteter i området ned mod Club Danmark Hallen. Eventuelt finansieret af nybyggeriet.
- Ved placering af en eller flere større butikker til særligt pladskrævende varer i området vil indgangen til Valby Idrætspark inkl. ankomstpladsen skulle omlægges for at håndtere den forventede mængde biltrafik.
- Trafiksikring af området for bløde trafikanter især ved indgangen og idrætsparkens nordlige del, hvor trafikbelastningen forventes at blive størst.
- Omlægning af ca. 500 parkeringspladser, der indgår i byggefeltene.
- Passagerne vest for idrætsparken under banen til Blushøjvej og videre henholdsvis over Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej til Folehave-området og området ved Poppelstykket. Passagen til Poppelstykket eksisterer allerede gennem den gamle station. Tunnellen er i dag lukket, men kan, hvis den ombygges, være et godt supplement/ alternativ til den trafikerede Ellebjergvej for bløde trafikanter.
- Passager gennem læhegn mellem boldbanerne for at skabe flere genveje og gøre området trykgere.
- Ny og mere tryk stiforbindelse mellem Ny Ellebjerg Station og Valby Idrætspark.

### **Idrætsfaciliteter**

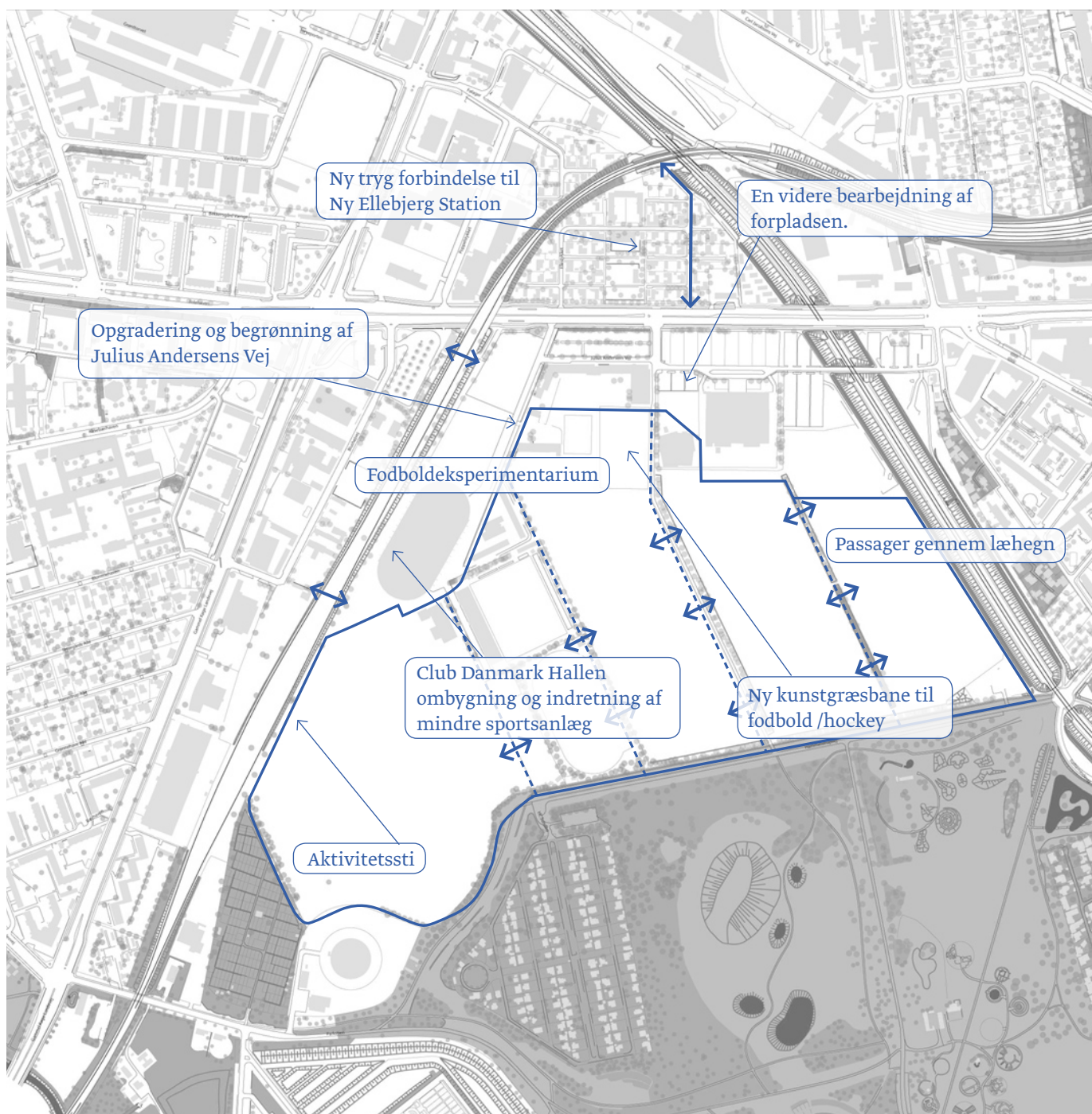
Det skal i det videre samarbejde mellem forvaltningerne, de lokale brugere og eventuelt andre interessenter og samarbejdspartnere afklares, hvilke nye idrætsfaciliteter mv., der er størst behov for i den nye Valby Idrætspark.

Det ønskes både at imødekomme behovet hos de mange idrætsudøvere og motionister i byen men også at skabe mulighed for nye idrætsgrene og for at skabe et udviklende idrætsmiljø. En samling af mange forskellige tilbud giver synergieffekter og et kvalitativt mere interessant og attraktivt idrætsmiljø, som tilgodeser både motionister og eliteudøvere.

Nedenfor fremgår en liste over eksempler på forslag, der indgår i det videre arbejde eller i kommende budgetforhandlinger.

- Køb og ombygning af Club Danmark Hallen med indretning af mindre sportsanlæg på det eksisterende fundament og i den nuværende klimaskærm, som forstærkes. Det er økonomisk fordelagtigt at genbruge dele af den gamle Club Danmark Hal. Køb, ombygning og drift af Club Danmark Hallen er finansieret med Budget 2013.
- Aktivitetssti til motionsløb og træning, der binder hele området og Valbyparken sammen, og som er et tilbud til mange forskellige både organiserede og uorganiserede brugere.
- En kunstgræsbane til fodbold/ hockey, hvis salget af byggefelt D udløser behov for erstatningsbane., er finansieret med Budget 2013
- Fodboldeksperimentarium i form af et mindre område til trænende fodboldlege.
- En videre bearbejdning af den nye forplads ved Vandkulturhuset.

Det eksisterende fodboldstadion bibeholdes. Der åbnes dog i plangrundlaget op for muligheden af at opgradere eller udbygge anlægget. En eventuel ombygning af stadion kræver privat finansiering.



Kortet viser ønsker til idrætsfaciliteter i området.

### Valby Boldklub

Valby Boldklub, der i dag ligger på Torveporten ved Grønttorvet, er sikret mulighed for relokalisering med et nyt klubhus i Valby Idrætspark, når den kommunale ejendom på Torveporten sælges. Valby Boldklub kan både placeres i det østlige hjørne af boldbaneområdet, som der tidligere har været på tale. Klubhuset

kan endvidere, hvis Valby Boldklub ønsker dette, placeres i den vestlige del i relation til det opgraderede område ved Julius Andersens Vej og de øvrige mindre idrætsenheder.



An aerial photograph of a sports facility complex. The image shows a large green field, several buildings, and a road. A blue text box is overlaid on the bottom left of the image, containing statistics about the facility. The background shows a mix of urban and green spaces, with a road and a railway line visible.

**Samlet areal:** ca. 50 ha.

**Areal anvendt til boldbaner:** ca. 30 ha.

**Eksisterende bebyggelsesprocent:** ca. 20 %

**Antal parkeringspladser:** ca. 1.000

**Antal boldbaner:** 41 (græs, grus og kunstgræs)

**Antal klubber i området:** 28 hjemmehørende klubber, hvortil kommer et større antal klubber, som spiller kampe på anlægget i regi af DBU København og Dansk Arbejder Idræt



# STARTREDEGØRELSE – BYUDVIKLINGSMULIGHEDER



Kommuneplan 2011 - Rammeplan

## KOMMUNEPLAN 2011

### Eksisterende rammer

Området dækker selve Valby Idrætspark, der er udlagt til O1- og O2\*-områder samt ejendommen ved Spontinisvej, der er udlagt til S1- og B1-område, og området ved den nedlagte Ellebjerg Station, der er udlagt til E1- og T1-område.

**O1-området:** De eksisterende boldbaner er udlagt til offentligt formål, herunder parker, idrætsanlæg og andre grønne anlæg, samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

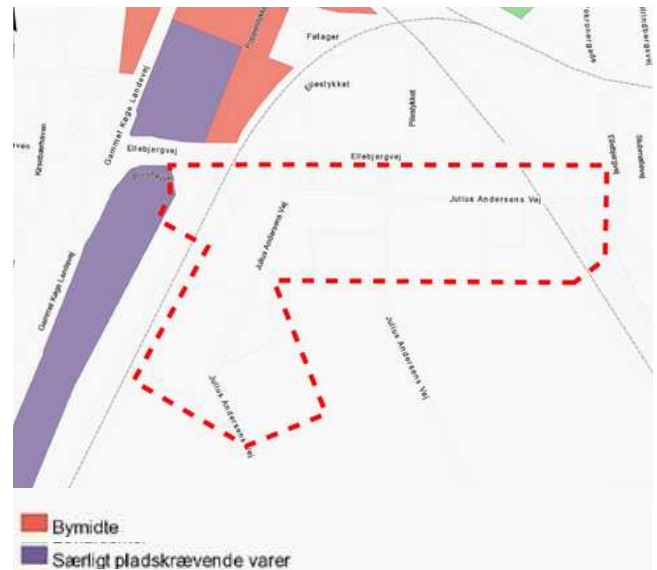
**O2\*-området:** Anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

Den maksimale bebyggelsesprocent for O2-områder generelt er 110.

*For O2\*-området i Valby Idrætspark gælder særligt:* I den videre planlægning åbnes mulighed for at indpasse andre funktioner samt mindre butikker med tilknytning til idrætsfunktionerne.

**S1-området:** Området ved Spontinisvej på 5.000 m<sup>2</sup> er fastlagt til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent 110.

**B1-området:** Området syd for vejen på ca. 3.000 m<sup>2</sup> er udlagt som B-område til boliger. Matriklen ved Spontinisvej er således delt. Området har en maksimal bebyggelsesprocent på 40.



Kommuneplan 2011 - Detailhandelsplan

**E1-området:** Forpladsen til den nedlagte Ellebjerg Station på 6.800 m<sup>2</sup> er umatrikuleret vejareal, der med KP11 er fastlagt til blandet erhverv med maksimal bebyggelsesprocent 110.

**T1-området:** Den nedlagte station samt et areal langs banen er udlagt til tekniske anlæg.

### Detailhandel

I rammerne for detailhandel i Kommuneplan 2011 ligger Valby Idrætspark uden for kommunens udpegede centerområder, hvorfor der i udgangspunktet kun kan etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige hhv. 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. Desuden gælder for disse butikker, at ingen må overstige 200 m<sup>2</sup>, hvis de ligger inden for en afstand af 500 m fra et centerområde, hvilket gælder for en stor del af Valby Idrætspark, som grænser op til Gammel Køge Landevej Bymidte.

Der kan etableres mindre enkeltstående butikker under 200 m<sup>2</sup> i relation til de lokale sports- og kulturfaciliteter, som sælger fx fantøj, særligt sportsudstyr, gaver etc.

På naboområdet ved Blushøjvej og ved Poppelstykket er der udlagt areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper med henholdsvis en samlet rummelighed på 10.000 m<sup>2</sup> og en udvidelsesmulighed på 2.000 m<sup>2</sup>. Her gælder som normalt en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup>.

### Rækkefølgeplan

I kommuneplanens rækkefølgeplan er området fastlagt til byudvikling i perioden 2011 – 2016.

### **Lavenergi**

Området er udpeget til lavenergibebyggelse efter de særlige bestemmelser i Plan- og Byggeslovgivningen, jf. Kommuneplan 2011.

## **FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2011**

### **Nye rammer**

Det foreslås, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011, der muliggør en udvikling i området, der understøtter 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 muligheden for placering af en eller flere større butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Hele området, der udarbejdes kommuneplantillæg for, ligger stationsnært og kan derfor med fordel anvendes til lokalisering af erhverv og andre større rejsemål, jf. Fingerplan 2007. Herved understøttes forholdene for eventuelt kommende erhverv og derved også den kollektive trafik.

Det foreslås, at den del af O2\*-området i Valby Idrætspark, der ligger indenfor byggefelt C, ændres til et S1-område, der muliggør indpasningen af en række idrætsrelaterede funktioner.

Ved Spontinisvej foreslås hele matriklen ændret til S1-område til serviceerhverv, dog således at bebyggelse kun kan placeres nord for den interne vej til Valby Idrætspark, og at parkering mv. kan placeres syd for vejen af hensyn til boligområdet. Der må ikke bygges på de store underjordiske ledninger, der ligger langs Spontinisvej nord for vejen og på tværs af arealet syd for vejen.

Det foreslås, at hele stationsgrunden udlægges til E1 område. Den østlige del af pladsen, der i dag er udlagt til tekniske anlæg, foreslås ændret til E-område til erhverv som resten af pladsen.

Det foreslås, at byggefelt D udlægges til S1-område til serviceerhverv, herunder butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Erhvervsbyggeriet kan etableres med en bebyggelsesprocent på 110. Butiksbyggeri og butiksstørrelse kan udgøre op til 20.000 m<sup>2</sup>.

Med udgangspunkt i strategien udarbejdes 2 kommuneplantillæg og 2 forslag til lokalplaner: én for Valby Idrætspark og de 2 naboarealer henholdsvis øst og vest for idrætsparken og én for området ved Poppelstykket. Sidstnævnte kommuneplantillæg indeholder desuden detailhandelsbestemmelser for Blushøjvej-området. For etape 1 og for andre aktuelle byggeom-

sker bliver lokalplanerne fuldgældige, mens der forudsættes supplerende lokalplan ved senere ønsker om nybyggeri i øvrigt.

### **Udlæg til butikker til særligt pladskrævende varegrupper**

I København ønskes inden for kommunegrænsen et bredt og varieret udbud af butikker. Der er en tendens til, at nogle butikskoncepter inden for særligt pladskrævende varegrupper bliver væsentligt større end 5.000 m<sup>2</sup>, hvilket stiller større krav til at finde en mulig placering. Kommunen har desuden oplevet en interesse fra private aktører for at placere sig i byen med disse større butikskoncepter.

Området i den østlige del af Valby Idrætspark langs jernbanen vurderes at være et af de få steder i København, der er velegnet til at imødekomme efterspørgslen på store butikker til særligt pladskrævende varegrupper, idet der er mulighed for et stort samlet bygningsvolumen. Grunden er ubebygget, og området har en god trafikal placering nær nogle af hovedindfaldsvejene til København; Folehaven-Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej og er samtidig stationsnært placeret. Området kan desuden trafikalt og parkeringsmæssigt ombygges med en væsentlig større indgangsvej og parkering i kælder, der muliggør en udbygning med det foreslåede volumen.

Arkitektonisk vil den foreslåede placering af eksempelvis en stor butik kunne indpasses i de øvrige store idrætsanlæg, der ligger i den del af Valby Idrætspark. Desuden vil en placering langs Øresundsbanen, tilbage trukket fra Ellebjergvej, ikke ændre markant på det visuelle udtryk. I det videre arbejde sikres en arkitektonisk bearbejdning, der lægger vægt på synligheden af idrætsparken fra Ellebjergvej, at facaden mod boldbanerne integreres og nedbrydes samt en generel væsentlig opgradering af ankomstarealerne i Valby Idrætspark.

Det foreslås, at byggefelt D med kommuneplantillæg udlægges til butikker til særligt pladskrævende varegrupper med en samlet rummelighed og maksimal butiksstørrelse på 20.000 m<sup>2</sup>. Særligt for møbelbutikker gælder, at disse skal være minimum 2.000 m<sup>2</sup>, ellers kan de for eksempel placeres i den nærliggende bymidte ved Gammel Køge Landevej.

Det er kommunen, der fastlægger den maksimale størrelse på denne type butikker. Overskrides de 5.000 m<sup>2</sup>, der er fastsat i Kommuneplan 2011, kræves kommuneplantillæg.

I planloven er definitionen af butikker til særligt pladskrævende varer udtømmende beskrevet. Pladskrævende varer er: Biler, lystbåde, campingvogne,





3D visualisering af de foreløbige volumener i udviklingsplanen, viser området med det potentielle nybyggeri. Arkitektur skal bearbejdes i lokalplan.

planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

I det videre planarbejde vil byggefelt D's størrelse og placering blive kvalificeret i forhold til behovet for at tilvejebringe et tilstrækkeligt stort byggefelt til en eller flere større butikker til særligt pladskrævende varer. Hvis det, som skitseret, bliver nødvendigt at inddrage op til 7.000 m<sup>2</sup> boldbaneareal, er det foreslået, at dette kompenseres med en erstatningsbane af kunstgræs til fodbold og hockey, der sikrer samme udnyttelsesgrad, og en arealerstatning, der sikrer, at det samlede O1 areal bevares. Erstatningsbanen kan placeres i umiddelbar nærhed af de nye omklædningsfaciliteter ved Gl. Valby Hal. Der er med Budget 2013 finansieret både en kunstgræsbane i Valby Idrætspark og en erstatningsbane udenfor Valby Idrætspark.

### Placeringsanalyse vedr. større areal til butikker til særligt pladskrævende varegrupper

Kommunen har indledningsvis foretaget en analyse af mulige placeringer af større butikker på 15.000 - 20.000 m<sup>2</sup> til særligt pladskrævende varer i byen.

De eksisterende detailhandelsområder til særligt pladskrævende varegrupper i kommunen er desuden blevet undersøgt. Kommuneplan 2011 indeholder 9 områder, hvor der kan placeres særligt pladskrævende

varegrupper: Ørestad City, Rovsingsgade, Jagtvej Øst, Middelfartsgade, Blushøjvej, Fragtvej, Sydhavnsgade, Vatnavej samt Gammel Køge Landevej Bymidte (Torveporten N og Poppelstykket). Det er kun på Rovsingsgade og Blushøjvej, at der er et maksimalt butiksareal på 15.000 m<sup>2</sup> eller mere. Der vurderes dog ikke at kunne skabes plads til en så stor samlet enhed i disse to områder.

Der kan peges på følgende mulige placeringer: Valby Idrætspark, Ørestad City Center Bymidte og Beauvaisgrunden ved Lyngbyvej/Rovsingsgade.

I Valby Idrætspark er der plads til en større butik i områdets østlige del ved siden af Valby Hallen. Trafikalt kan trafikken til og fra butikken føres gennem et nyt lysreguleret kryds til Ellebjergetvej med god forbindelse til det overordnede vejnet. Området ligger desuden stationsnært. Området ved Poppelstykket/Gammel Køge Landevej har en tilsvarende god trafikalt beliggenhed. Området ved Blushøjvej vurderes ikke velegnet til meget store butikker, men kan godt rumme butikker på op til 10.000 m<sup>2</sup>.

I Ørestad City er der ikke plads til en butik på op mod 15.000 m<sup>2</sup>, men trafikalt ligger området godt op til motorvejen mod Sjælland og Sverige samt ud til Ørestad Boulevard med forbindelse til City. Området lig-

ger desuden stationsnært.

På Beauvaisgrunden er der plads til en sådan stor butik. Trafikalt vurderes det dog svært at få en tilfredsstillende løsning i et i forvejen kompliceret vejkryds. En eventuel placering vil kræve en nærmere trafikalt vurdering.

Ovennævnte placeringer kræver alle yderligere planlægning i form af kommuneplantillæg mv.

### **Højere byggeri på begge sider af Ellebjergvej**

Det foreslås, at der gives mulighed for en højere og mere markant erhvervsbebyggelse i op til 40 meters højde på begge sider af Ellebjergvej ved Poppelstykket med henblik på at skabe en portvirkning ved denne vigtige indfaldsvej. Området i øvrigt forestilles bebygget i varierende højder i op til 24 m (Københavnerskala). Området i dag fremstår som en lavere enklave af bygninger i ca. 1-3 etager, men det forventes, at området vil blive mere bymæssigt i forbindelse med den generelle udvikling af Valby Syd.

### **VVM**

Det er vurderet, at der skal laves miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Hvis planerne rummer projekter, som er omfattet af VVM-bestemmelserne, skal disse screenes, når der foreligger et konkret projekt.

Det skal desuden vurderes, om planen eller dele heraf har et omfang, der udløser en VVM (vurdering af virkninger på miljøet), herunder vurderes også ændringen af trafikken i området og placering af butikker til særlig pladskrævende varer.

## **LOKALPLANHENSYN**

Ved den fremtidige planlægning er det vigtigt, at det sikres, at områdets fysiske udformning støtter visionen om at forstærke områdets identitet som idrætsområde. Endvidere er det vigtigt, at forbindelser mellem området og de omkringliggende kvarterer forbedres, og at der skabes sammenhæng mellem idrætsparkens delområder, uderum og boldbanerne. Udviklingen af Valby Idrætspark vil bidrage til, at København får en moderne idrætsdestination, hvor flere sportsgrene kan samles, dele faciliteter og skabe et sammenhængende, forskønnet og mere bymæssigt område med fokus på sport og bevægelse.

Som led i lokalplanens udarbejdelse skal det sikres, at udviklingen understøtter København Kommunes mål med planlægningen. Specifikt i dette projekt er det vigtigt, at planen understøtter og er kvalificeret i forhold til de følgende fire temaer:

### **1. Idræts identitet**

For de lokale brugere er det vigtigt, at områdets

idrætsfokus og hermed boldbaner opretholdes. I lokalplanen skal muligheden for omorganisering af boldbaner undersøges. Der skal sikres mulighed for bevægelse på kryds og tværs af området ved at skabe flere passager igennem læ- og boldhegn.

Der er vigtigt, at der opretholdes visuel kontakt mellem opholdsarealerne, boldklubber og boldbanerne. Derudover skal fremtidig bebyggelse mod Ellebjergvej udformes, så den understøtter områdets idrætsidentitet og visuelle kontakt til idrætsfunktioner.

Lokalplanen skal indeholde en mulig placering og principper for udformning af en aktivitetssti. Aktivitetsstien vil hjælpe med at binde Valby Idrætspark sammen internt og med Valbyparken. Den vil medvirke til, at Valby Idrætspark bliver et endnu mere attraktivt idrætsområde for en bred kreds af brugere.

### **2. Trafik, parkering og forbindelser**

Lokalplanen vil fastlægge vejenes udformning og placering samt antal og placering af parkeringspladser. Der skal opretholdes eller erstattes ca. 700 af de eksisterende parkeringspladser til idræt.

Derudover vil lokalplanen fastlægge mulig placering af stiforbindelser og passager samt sikre, at det er behageligt og nemt at bevæge sig som cyklist og fodgænger i området også mellem boldbanerne.

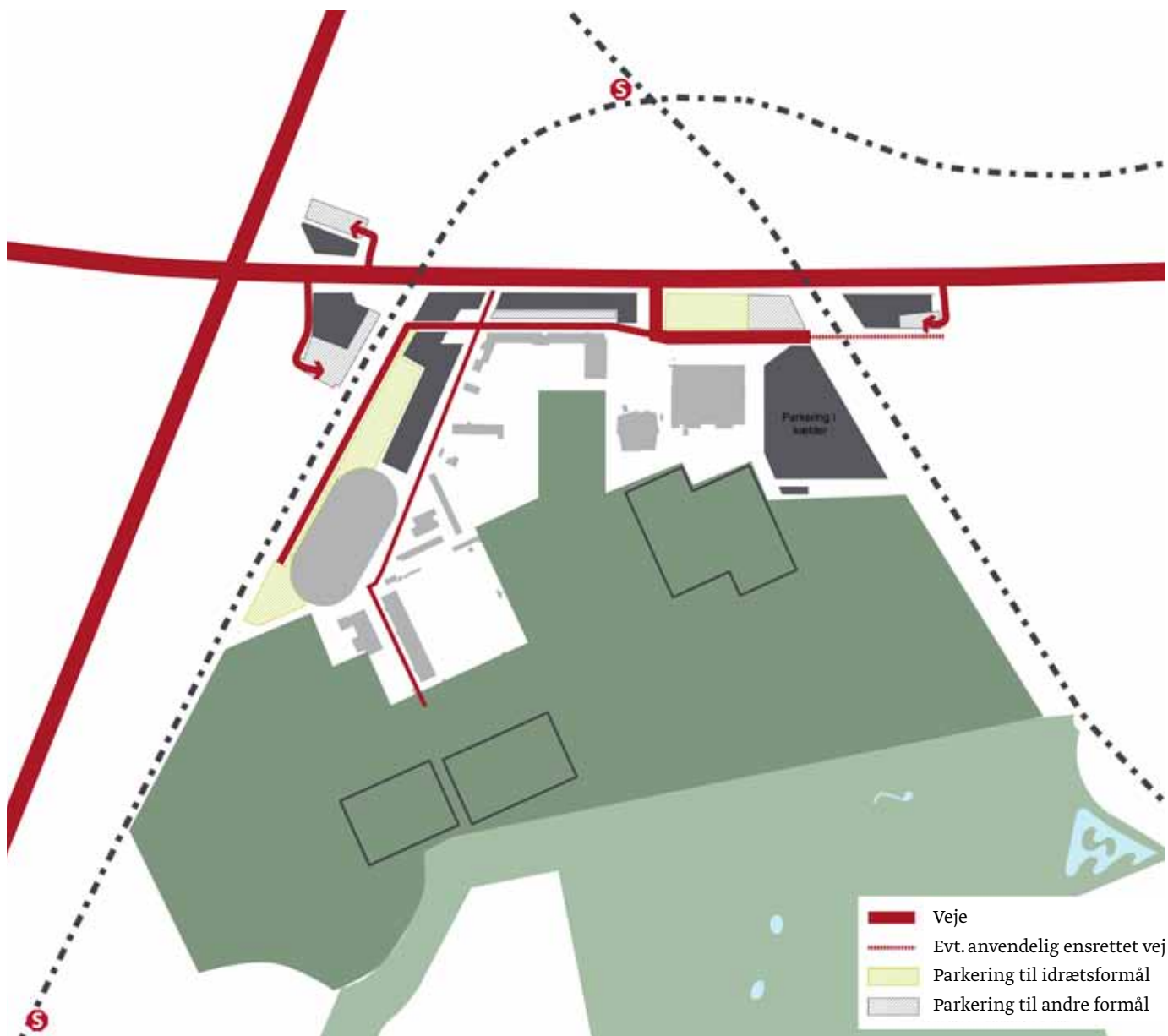
Internt i området vil den trafikale belastning blive størst i den nordlige del af området – især hvis der anlægges butikker til særlig pladskrævende varer i idrætsparkens østlige del. Derfor foreslås der etableret dobbeltrettet cykle-/ gangsti eller lignende på sydsiden af Julius Andersens Vej i øst/ vestlig retning for her at imødekomme bløde trafikanters behov for at komme rundt internt til idrætsparkens forskellige funktioner.

### **3. Byrum og sammenhæng mellem funktioner**

Valby Idrætspark bruges, som kommunens største samlede idrætsområde, dagligt af mange børn og unge. Derfor er det centralt, at stiadgangene til Valby Idrætspark samt internt i området er sikre og trygge.

Stiadgangene til området er derfor vigtige at prioritere for at sikre fornuftig adgang til idrætsparken for bløde trafikanter. Heri ligger en opgave i både at opgradere eksisterende stier og etablere nye eksempelvis i form af følgende adgange:

- Fra Ny Ellebjerg Station via området omkring Pilestykket til Valby Idrætspark
- Trekronergades forlængelse via Strømmen/ Spontinisvej (fra øst)



Vej- og parkeringsdiagram

- Blommehaven/ Blommestien via Blushøjvej under banen (fra vest)
- Poppelstykket, via nyt t-kryds, til Julius Andersens Vej via eksisterende tunnel under banen (fra vest)

Valby Idrætspark er hjem for flere klubber og nogle store regionale idrætsfaciliteter. Lokalplanen vil fastlægge de forskellige byrum i området og sikre, at uderummene i idrætsparken hænger sammen. Idrætsfaciliteterne foreslås samlet omkring to hovedpladsskemaer; et regionalt byrum ved Valby Hallen, det nye vandkulturhus og den eksisterende Gamle Valbyhal samt et mere lokalt område med et fælles torv langs Julius Andersens Vej i vest. Lokalplanen vil også beskrive placering af udadvend-

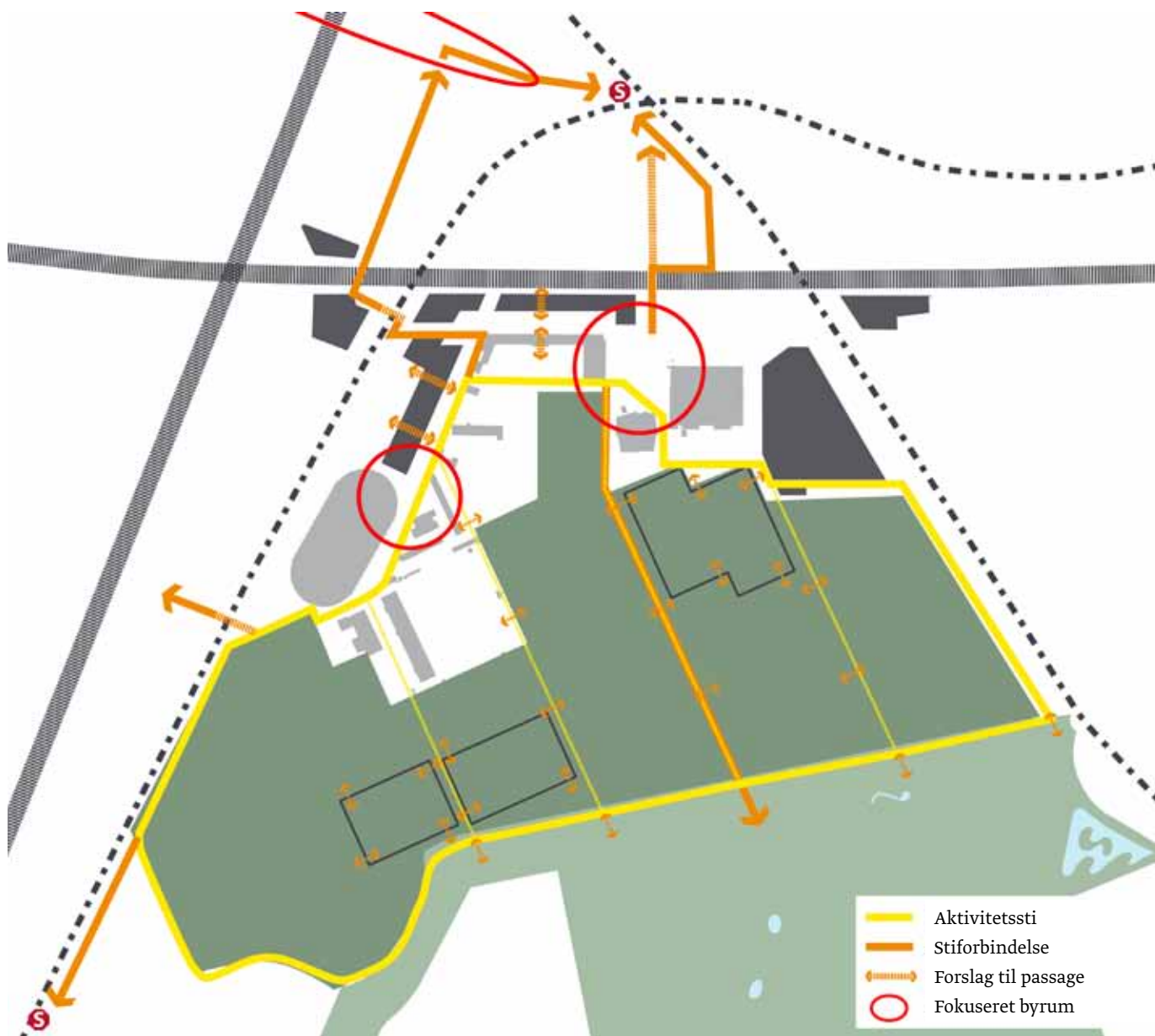
te og aktive facader for at sikre sammenhæng mellem bygningernes funktion og de tilknyttede byrum.

#### 4. Nyt byggeri

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen skal bebyggelsesplanen videreudvikles og kvalificeres. Nyt byggeri skal have et bymæssigt udtryk især ud mod Ellebjergvej, have høj arkitektonisk kvalitet og variation i højde med de laveste bygninger ind mod boldbanerne. Sammenspil mellem de nye og eksisterende bygninger skal overvejes ved placering og udformning af nybyggeri.

En eller flere nye større bygninger kan indpasses i området, hvor de andre store bygninger som idrætshaller og vandkulturhuset i forvejen dominerer. Tilbagetrækning fra Ellebjergvej skal gøre bebyggelsen





Byrums- og stiforbindelsesdiagram

mindre dominerende i gadebilledet, og bebyggelsen skal have en særlig arkitektonisk bearbejdning for at opbryde dette store volumen - især facaderne mod boldbanerne og vejen - for at sikre, at den eller de er indpasset i området og kvarterets fremtidige udvikling.

## AREALUDVIKLINGSMULIGHEDER

### Hovedgreb i arealanvendelsesplanen

Anvendelsesmulighederne på byggefeltene A, B, C og D er nærmere beskrevet i arealanvendelseskemaet.

Det foreslås at tilføre området nybyggeri i form af bl.a. kontorerhverv, som eksempelvis administrationsfaciliteter relateret til idrætsorganisationer,

hotelfacilitet, der også er en fordel for idrætslivet eksempelvis ved store turneringer, nyt idrætsskolegymnasium mv. Arealerne centreret omkring den indre del af Valby Idrætspark fastholdes til idrætsrelaterede funktioner. Samtidig åbnes op for frasalg af arealer uden for og i kanten af idrætsparken til andre typer erhverv. Nybyggeriet giver både liv på flere tider af døgnet og sikrer finansiering til investering i nye kommunale idrætsfaciliteter.

Uudnyttede arealer inden for det område, der i dag er udlagt til idræt og institutioner, samt uudnyttede arealer inden for byggefelt C reserveres til idrætsformål og andre idrætsrelaterede formål, der kan anlægges i etape 2, f.eks. udvidelse af de eksisterende lokale fodboldklubber, klubhus til Valby Boldklub, udvidelse af idrætsinteresseorganisationer, nye sportsfaciliteter.



Fremtidigt bebyggelsesdiagram

ter mv.

Grundarealerne, der ligger uden for selve idrætsparken (A og B), har en god synlighed og god infrastrukturplacering, hvorfor der her også skal være mulighed for anden erhvervslokalisering uden tilknytning til idræt. Det samme gælder område D, der ligger i udkanten af idrætsparken.

Arealerne foreslås opdelt, så arealer ud mod vejen bebygges med en højere tæthed, der ikke kun vil skabe en opstramning af Valby Idrætspark mod vejen, men også skabe en støjskærm og et mere intimt, lokalt miljø i det indre område.

Der er i O1-området mulighed for at placere et klub-

hus til Valby Boldklub.

## TRAFIK OG PARKERING

For at tilgodese ønsket om, at området kommer til at fungere optimalt, skal det sikres, at både de bløde trafikkanter og bilister nemt og hurtigt kan orientere sig i området.

Hovedadgangsvejen for alle trafikarter bliver fra det flyttede signalregulerede kryds ud mod Ellebjergvej (det flyttede signalregulerede kryds etableres i 2012 og skal ombygges yderligere i forbindelse med lokalisering af 20.000 m<sup>2</sup> detailhandel i området). Her skal der sikres fornuftig adgang for bløde trafikarter til Ny Ellebjerg station via stisystemet nord for Ellebjergvej samt cykelsti i den nordlige del af vejnettet i Valby

Arealanvendelse	Areal A	Areal B	Areal C	Areal D
<b>Etape</b>	2	1	1 og 2	1
<b>Grundareal, m2</b>	6.800	8.100	23.300	21.700
<b>Anvendelse</b>	Erhverv, serviceerhverv	Serviceerhverv, lagerhotel	Idrætsrelaterede faciliteter som kontorerhverv, hotel, konference faciliteter mv. eller andre støttefunktioner eller kommercielle tilbud, som giver synergieffekter og styrker idrætsbyens identitet	Butik/ butikker til særligt pladskrævende varegrupper, erhverv, serviceerhverv
<b>Områdetype</b>	Udlagt til E1	Udlagt til S1	Udlægges til S1 eller O område	Udlægges S1 område
<b>Nybyggeri</b>	7.480 m2	8.910 m2	25.630 m2	23.870 m2
<b>B %</b>	110	110	110 - 120	110
<b>Bygningshøjde</b>	20 – 40 m	20 m	20 – 35 m	20 m
<b>Friarealkrav</b>	15 %	15 %	15 %	15 %
<b>Parkering</b>	I størrelsesordenen og højest 1 pr. 100 m2	I størrelsesordenen og højest 1 pr. 150 m2	I størrelsesordenen og højest 1 pr. 150 m2 eller 1 pr. 100 m2 (terræn parkering)	I størrelsesordenen og højest 1 pr. 150 m2 Ved butik til pladskrævende varer 1 pr. 50 m2
<b>Bemærkninger</b>	- Oplagt med serviceerhverv med god synlighed. - Evt udnyttelse af tag-flade eller stueetage til sport og bevægelse.	- Ledningsføring reducerer byggemulighed. - Oplagt med lagerhotel som på nabogrunden. - En mindre del af området er i dag udlagt til B område, hvilket ændres til S.	- Oplagt til udadvendte funktioner. - Eksempler på anvendelse: - Idræts interesse org. med administration, konferencefacilitet, elitetræning (forudsætter konference-faciliteter og overnatningsmulighed): 2.000 m2 - Hotel med 200 værelser, restaurant og bar: 6.000 m2 (4 etager, 60 p-pladser) - Idrætsklinik/ fysioterapi: 1.500 m2 - Idrætskollegium med 80 lejligheder: 5.000 m2 - Evt HTX (gymnasium) i lejede lokaler: 5.000 m2 - Reservation til udvidelse af Idræts interesse org.: 5.000 m2 - Reservation til små sportsbutikker af max 200 m2: 500 m2 - Evt. daginstitution 1.500 m2	- Byggefelt giver mulighed for synlighed ud mod Ellebjergvej. - Udnyttelse af tag-flade eller lignende til sport. - Vejadgang via hovedindgangen foran vandkulturhuset og eventuelt via krydset ved Spontinisvej og broen over banen i én retning. - Endelig grænsedragning ud mod fodboldbanerne skal foretages. - Klubhus til Valby Boldklub (evt flyttes til mere attraktiv og hensigtsmæssigt placering).

#### Anvendelseskema

Idrætspark – dvs. den vest-øst gående del af Julius Andersens Vej.

Der bibeholdes adgang for alle trafikarter fra Julius Andersens Vej (højre ind/ højre ud) i den eksisterende overkørsel samt eventuelt ensrettet vejadgang til Valby Idrætspark fra øst via Spontinisvej. En trafikanalyse udarbejdet af ViaTrafik har dog som forudsætning, at denne vejadgang bibeholdes lukket. Vejadgang over broen kan dermed fungere som reserve, såfremt behovet for afvikling af biltrafik fra en kommende bebyggelse viser sig at være større end antaget i analysen.

Stiadgangen ved reetablering af gennemgangen ved den nedlagte Ellebjerg station og en kommende passage under S-banen syd for Club Danmark Hallen ud for Blushøjvej/Blommehaven kan med fordel indgå i et opgraderet stinet i og igennem Valby Idrætspark. Der er over 1.000 husstande, en skole og institutioner i kvarteret omkring Folehaven vest for Valby Idræts-

park på den anden side af Gammel Køge Landevej, der kan få glæde af en sådan adgang.

#### TRAFIKANALYSE FOR VALBY IDRÆTSPARK

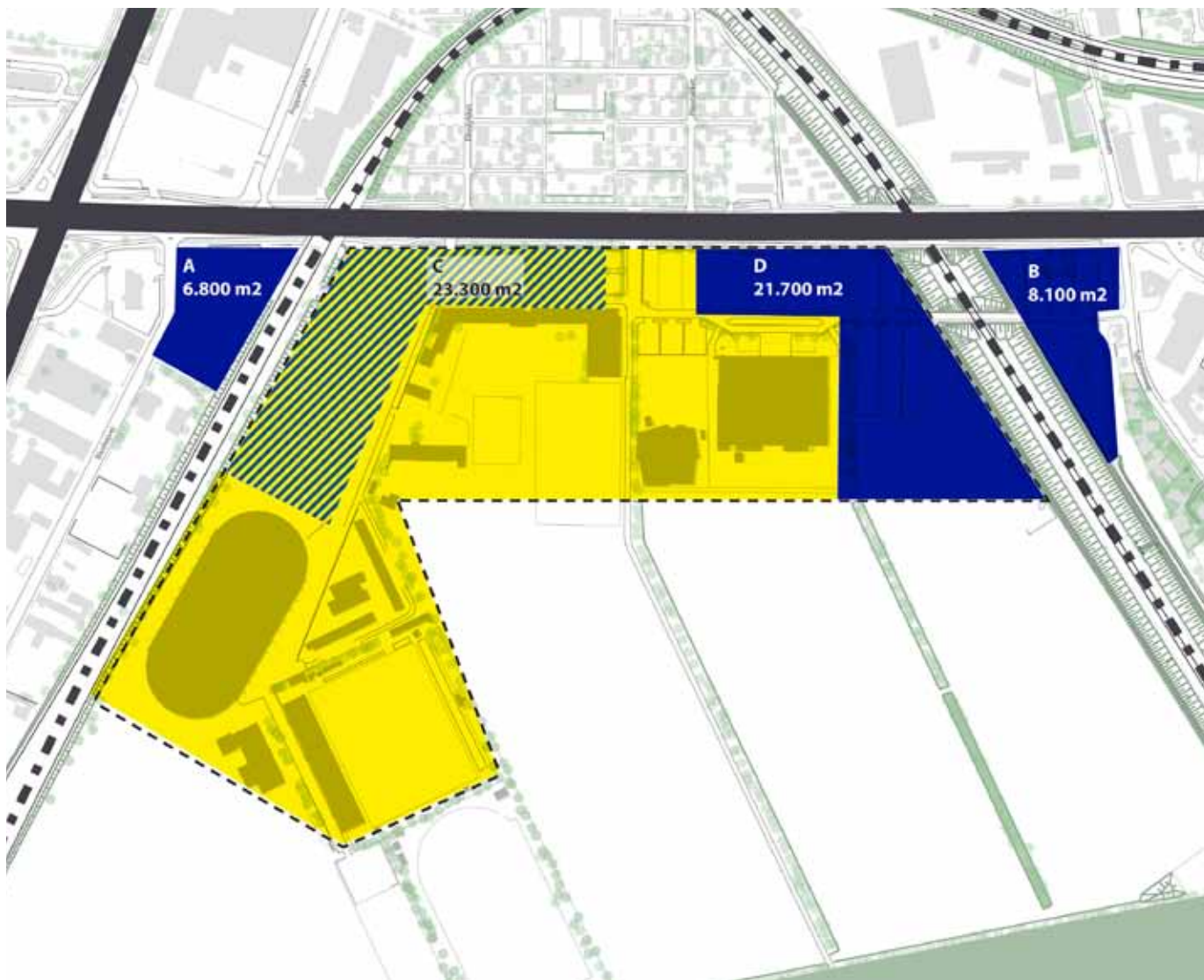
ViaTrafik har for Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet en trafikanalyse for den fremtidige udbygning i og omkring Valby Idrætspark.

Trafikanalysen konkluderer, at den fremtidige udbygning af Valby Idrætspark grundlæggende godt kan håndteres med tilpasning af det eksisterende vejsystem i og omkring Valby Idrætspark. Dette under forudsætning af, at vejsystemet og de tilhørende kryds tilpasses de fremtidige forhold.

Det forudsættes, at der etableres følgende ved en fuldt udbygget Valby Idrætspark:

- Etablering af fordelingsvej (vejbane, cykelsti og fortov) på den nordlige del af Julius Andersens





*Udviklingsområder i strategien:*

*Gult område: Udlagt til idræt og institutioner*

*Blåt område: Udlagt til salg til serviceerhverv, butik til særligt pladskrævende varer m.v.*

*Blåt/gult skraveret område: Udlagt til salg til idrætsrelaterede funktioner.*

Vej fra det flyttede kryds ud til Ellebjergvej og hhv. mod øst og vest.

- Etablering af fordelingsvej (vejbane, cykelsti og fortov) på stykket mellem Valbyhallen og evt. kommende butikker til særligt pladskrævende varer eksklusiv rampe til p-kælder.
- Nyt signalanlæg foran Vandkulturhuset til fordeling af intern trafik. Skal samordnes med det flyttede signalanlæg på Ellebjergvej.

Ved en yderligere udvidelse af butiksvolumen til særligt pladskrævende varer ved Poppelstykket forudsættes endvidere:

- Nyt signalanlæg (T-kryds) ved Poppelstykket.
- Ombygning af signalanlægget på Gammel Køge Landevej/ Ellebjergvej/ Folehaven (fuld udbyg-



### Mulighederne for at integrere nye idrætsrelaterede funktioner i den centrale del af Valby Idrætspark i byggefelt C

Valby Idrætspark kan styrkes ved at give mulighed for at integrere:

- Administrationskontorer og konferencefaciliteter til idræts-interesseorganisationer, sportsklubber, elitetræning, støttefunktioner eller kommercielle tilbud i relation til sport og bevægelse, som giver synergieffekter og styrker Valby Idrætsparks identitet.
- Hotel med restaurant og bar, som sikrer overnatningsmuligheder i forbindelse med stævner, landsmøder, besøg til idræts efterskolen mv. Kommunen har fået udarbejdet feasibility study, der viser, at der er et forretningsgrundlag for et hotel i relation til idrætsparken.
- Sportskollegium, som giver unge idrætsudøvere mulighed for at bo i selve Valby Idrætspark og tæt på centrum af København. Den lokale følgegruppe afsøger mulighed for samarbejde med private fonde og investorer herom. Både et kollegium og et hotel skaber liv i området hele døgnet, fordi folk bor der.
- Idrætsklinik/ fysioterapi.
- Udvidelse af idrætsinteresseorganisationer.
- Mindre sportsbutikker med specialudstyr, fanbutikker etc.
- Faciliteter til ungdomsuddannelse fx HTX (gymnasium).
- Evt. daginstitution eller fritidshjem med fokus på bevægelse, der kan have stor glæde af nærheden til sportsfaciliteter og grønne rekreative områder. Der vil desuden blive arbejdet på synergieffekter ift. etablering af en 'sundhed og bevægelse' profilskole på Ellebjerg skole samt på 10. klasse linjen på Kirsebærhavens Skole.
- Restrummeligheden i byggefelt C reserveres til idrætsformål, der kan anlægges i etape 2, f.eks. udvidelse af de eksisterende lokale fodboldklubber, klubhus til Valby Boldklub, hvis placering ønskes i relation til det opgraderede område ved Julius Andersens Vej, udvidelse af idrætsinteresseorganisationer, nye efterspurgte sportsfaciliteter mv.





Estimerede biler i gennemsnit i døgnet – årsdøgntrafik (ÅDT)

ning af både Valby Idrætspark og Poppelstykket)

Det er valgt at basere beregningerne i trafikanalysen på trafiktal fra et typisk byggemarked, da denne type pladskrævende butik har de største spidsbelastnings-tidspunkter og derfor tager højde for den maksimale belastning. Byggefelt D er dog udlagt til serviceerhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper, hvilket betyder, at alle sådanne typer butikker, men også fx kontorerhverv, kan opføres i området.

#### Ændret trafiksystem – især i den nordlige del

Vejsystemet internt i Valby Idrætspark ændrer karakter fra internt færdselsareal til betjening af få kendte transportmål til en fordelingsvej, der betjener flere og forskelligartede transportmål. Dette betyder, at især hensyn til bløde trafikanter skal indarbejdes og tilgodeses bedre end hidtil i forbindelse med indretning af vejene, især i den nordlige del af vejsystemet. Vejens samlede profil udvides væsentligt i forhold til situationen i dag for at gøre plads til afvikling af biltrafik, etablering af fortov samt cykelsti. Som det fremgår af ViaTrafiks skitseforslag på side 24, så er det især trafikafviklingen til evt. fremtidige butikker til særligt pladskrævende varer, der skaber en ny trafikstruktur i den nordlige del af Valby Idrætspark, hvorfor den primære retning på den nye vej drejer mod øst.

ViaTrafik har endvidere beregnet resultatet efter en eventuel tilsvarende udbygning med butikker til særligt pladskrævende varer på den anden side af Ellebjergvej ved Poppelstykket. Analysen viser, at trafikken øges tilsvarende til 760 i spidstimen på hverdage og 1.020 bilture i spidstimen på lørdage. I det tilfælde vil det blive nødvendigt med et nyt signalreguleret kryds ved Poppelstykket samt en justering/ ombygning af krydset Gammel Køge Landevej/ Ellebjergvej.

ViaTrafik har skitseret et første bud på en krydsudformning ved Julius Andersens Vej foran Vandkulturhuset, der i fremtiden skal fordele trafik mellem butik/ erhvervskunder og øvrig trafik samt skitseret et første bud på en krydsudformning ved Poppelstykket/ Ellebjergvej. Der er tale om et skitseforslag, der skal bearbejdes.

ket/ Ellebjergvej. Der er tale om et skitseforslag, der skal bearbejdes.

#### Parkeringsdækningen

Der opretholdes ca. 700 p-pladser til idrætsformål, svarende til behovet i dag i weekender og ved turneringer mv. En del af disse forventes at kunne etableres langs med S-banen i vest, hvor der i dag er buskads/skrænt. Der etableres endvidere nye p-pladser i forbindelse med nybyggeri, og der sikres så vidt muligt dobbeltudnyttelse af p-pladser.

Af hensyn til en hensigtsmæssig udnyttelse af området generelt vurderes det acceptabelt, at der op til 10 gange om året vil være et pres på parkeringsdækningen, der overstiger udbuddet – eksempelvis hvis både butikker til særligt pladskrævende varer og idrætsformål kører med spidsbelastning. På øvrige tidspunkter vil hhv. butiksaktiviteter (10-15 gange årligt – typisk weekend i april/maj) og idrætsaktiviteter (8-10 gange årligt) have behov for at låne p-pladser af hinanden og fra nærliggende byområder i det omfang, det er muligt.

#### MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

Valby Idrætspark er udpeget i Kommuneplan 2011 som byudviklingsområde i forbindelse med udvikling i Valby Syd. Områdets profil kan forstærkes yderligere ved, at der tænkes langsigtet i udviklingen af bæredygtige løsninger både i forhold til nyt byggeri og vedligeholdelse af friarealerne. Ved lokalplanens udarbejdelse vil det blive sikret, at der tages højde for bæredygtighed i planen.

Desuden skal offentligt byggeri og anlæg følge retningslinjerne i ”Miljø i byggeri og anlæg”.

## TIDSPLAN

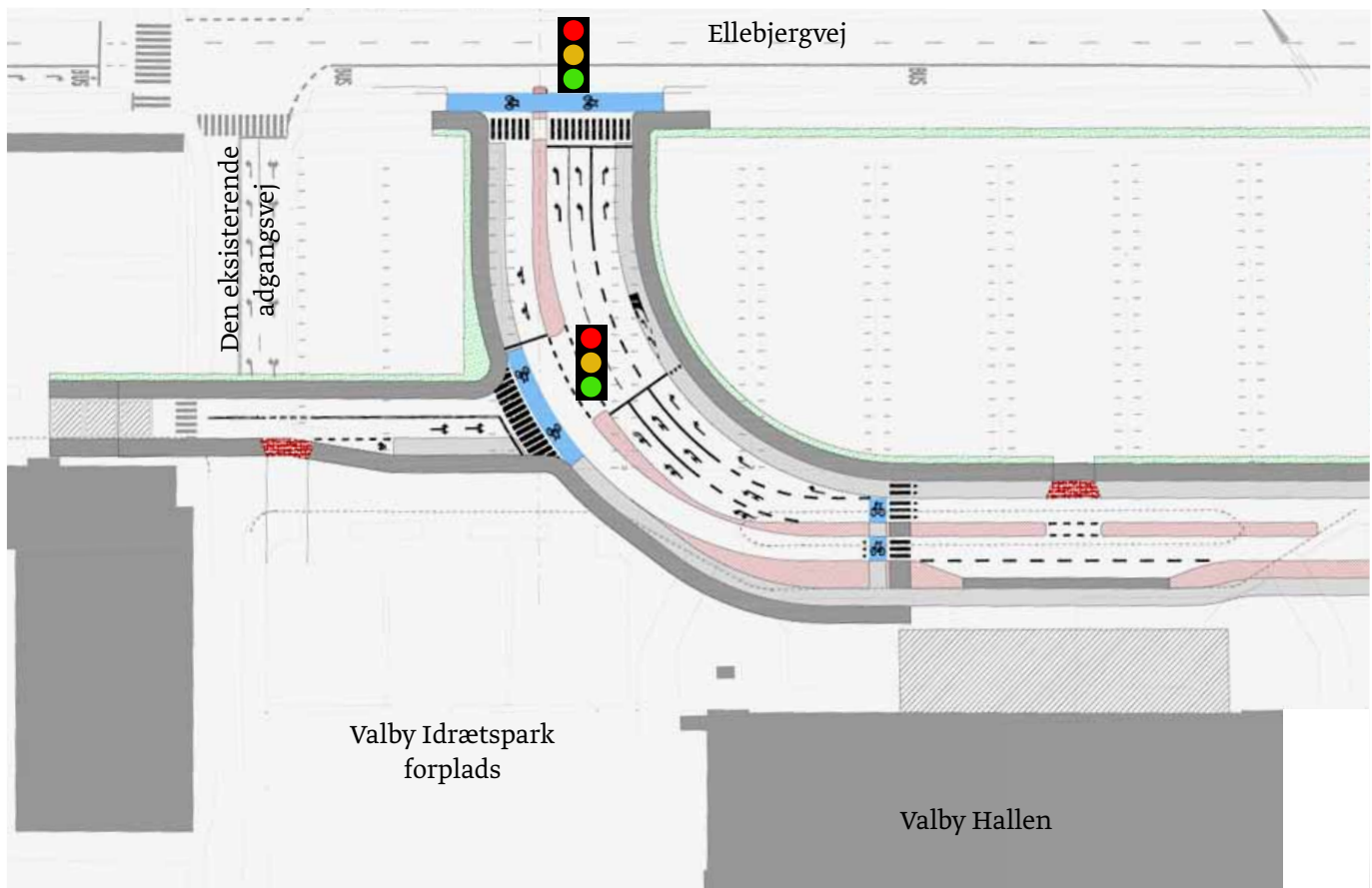
#### PROCES FOR LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG UDBUD

Efter godkendelse af strategi og startredegerelse udarbejdes forslag til lokalplaner og kommuneplantillæg for Valby Idrætspark i løbet af foråret og sommeren 2013. Parallelt med politisk behandling heraf udbydes grundene i etape 1 til salg.

Plangrundlag og grundsalg kan forventes fremlagt til endelig politisk godkendelse i primo 2014.

Lokalplanen for Valby Idrætspark er byggeretsgivende for de arealer, der indgår i etape 1, samt rammelokalplan for de arealer, der indgår i etape 2. Det er muligt at fremrykke en større del af byggefelt C til etape 1, hvis der viser sig interesserede købere allerede på nuværende tidspunkt.





*Kortet viser et skitseforslag til vejudformning, der vil kunne håndtere det øgede antal biler. Det er især trafikafviklingen til en fremtidig butik til særligt pladskrævende varer mod øst, der skaber den største trafikale ændring i Valby Idrætspark, hvorfor den primære retning på ViaTrafiks skitseforslag drejer mod øst.*

Med lokalplanen fastsættes krav til anvendelse og udformning ud fra visionen i nærværende udviklingsstrategi og anvendelsesbestemmelser for området. Ved udbud af de kommunale grunde stilles krav om, at byderne opfylder intentionen for udviklingen af Valby Idrætspark. På den måde sikres, at byggefelt C fastholdes til idrætsrelaterede formål, mens der for områderne uden for og på kanten af Valby Idrætspark også åbnes op for andre erhverv. For nybyggeriet i byggefelt C tinglyses desuden deklaration om, at bygninger skal udlejes til idrætsrelaterede formål. I alle byggefelter søges inkorporeret faciliteter, der kommer Valby Idrætspark til gavn som eksempelvis idræt i stueplan, klatrevægge eller lignende.

Der er endvidere også mulighed for, at enkelte mindre delarealer i byggefelt C udlejes, hvor dette er mest hensigtsmæssigt for den samlede udvikling. Det kan eksempelvis gælde, hvis idrætsorganisationer har et ønske om placering her uden ønske om at købe ejendommen.

Der afholdes investormøde, når grundene annonceres til salg, med henblik på at give alle interesserede

bydere og developere en generel orientering om mulighederne i Valby Idrætspark.





**KOBENHAVNS KOMMUNE**