

**Bilag 1**

**Faktaark om muligheder for boligbyggeri  
på 2 kommunale ejendomme**

29. maj 2006

## Valby Idrætspark



### Ejendommen

Valby Idrætspark omfatter en nordlig del med bebyggelse til klub- og sportsaktiviteter (Valby Hallen, Club Danmarks Hallen og Idrætshøjskolen mm.), grusbaner og parkeringsarealer, samt en sydlig del med stadionanlæg og boldbaner ned mod Valbyparken. Matr. nr. 2123 Valby omfatter hovedejendommen, der er samvurderet med matr. nr. 2186 og 3216 Valby, endelig indgår i Valby Idrætsparks samlede areal matr. nr. 493 Valby beliggende Spontinisvej 2D.

Valby Idrætspark har siden 1920'erne dannet ramme om organiserede og uorganiserede idræts- og fritidsaktiviteter for både lokalområdet og hele København. I dag fremstår området nedslidt og trænger til en fornyelse.

I 2004 besluttede Borgerrepræsentationen at opføre et vandkulturhus i Valby Idrætspark med finansiering ved salg af arealer i eller i tilknytning til idrætsparken. Det blev samtidig besluttet, at der skal udarbejdes en helhedsplan for Valby Idrætspark, og hen over sommeren 2005 blev der afholdt en arkitektkonkurrence om helhedsplanen. Foråret 2009 forventes Vandkulturhuset indviet og taget i brug

I konkurrenceprogrammet blev der lagt vægt på at skabe en synergieffekt mellem idræts-, bolig og erhvervsanvendelse. De idrætsrelaterede formål, herunder vandkulturhus, skulle fortsat være i fokus og inspirere til nye bud på byrum, bygningstyper og aktiviteter. Det var endvidere en forudsætning, at finansieringen af Valby Idrætsparks udvikling skulle baseres på frasalg af grunde i eller omkring idrætsparken og der skulle derfor redegøres for egnede frasalgs muligheder i området.



I oktober 2005 blev SLA udpeget som vinder af konkurrencen. Vinderprojektet er efterfølgende blevet videreudviklet i samarbejde mellem SLA, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Teknik - og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen samt lokale interessenter. Der skønnes at være mulighed for at etablere omkring 600 boliger i området ved fuld realisering af helhedsplanen.

- Ejerforhold:** Københavns Kommune
- Delareal:** Ca. 150.000 m<sup>2</sup> (det med rødt markerede)
- Eks. bebyggelse:** Ca. 25.000 m<sup>2</sup>
- Off. Vurdering:** Ejendomsværdi var pr. 1. oktober 2005 ca. 114 mio. kr. for hele matr. nr. 2123 m.fl. Grundværdien af delarealet på ca. 150.000 m<sup>2</sup> er efter den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2005 ca. 210 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til ca. 32 mio. kr.
- Jordforurening:** Grunden er ikke tinglyst som affaldsdepot. Området er dog en del af Valbyparken, hvis sydlige del tidligere var losseplads. Det er muligt, at der også kan være lossepladsfyld indenfor Valby Idrætspark.
- Kp-ramme:** I kommuneplan 2005 er den nordlige del af Valby Idrætspark på ca. 150.000 m<sup>2</sup> udlagt til offentlige formål o. lign. - O3\*-område med mulighed for at indpasse boliger og erhverv samt mindre butikker med tilknytning til idrætsfunktionerne. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 110. Den sydlige del på ca. 325.000 m<sup>2</sup> er fastlagt til fritidsformål - O1- område.

### Området

Valby Idrætspark ligger på grænsen til Kongens Enghave og er sammen med Valbyparken et af de større rekreative områder i Københavns Kommune. Idrætsparken har god adgang til indfaldsvejene til København, og der er 500 meter til Ny Ellebjerg station, der bliver endestation for Ringbanen og krydsningsstation ved Køge Bugt Banen. Området har potentiale for at blive et attraktivt og aktivt samlingssted i byen, og Valby Idrætspark skal fortsat benyttes til afholdelse af mange forskellige typer af arrangementer. En af forudsætningerne herfor er, at den eksisterende parkeringskapacitet i idrætsparken på 1.200-1.300 parkeringspladser fastholdes.

Valby Idrætspark indgår som en naturlig del af den kommende fornyelse og udvikling af erhvervsarealerne omkring Gammel Køge Landevej og Ny Ellebjerg Station. En bymæssig udvikling af Valby Idrætspark med fortsat fokus på en bred idrætsmæssig anvendelse vurderes at kunne bidrage til en positiv udvikling af hele dette område i Valby. Der lægges i byomdannelsen vægt på at skabe gode stiforbindelser og sammenhæng mellem Valby Idrætspark og de omkringliggende områder, herunder Valby Parken og Ny Ellebjerg station.

Syd for området ligger Køgevejens Gasbeholderstation, der bruges til opbevaring af bygas. Der er tale om en risikovirksomhed, for hvilken der er udarbejdet en sikkerhedsrapport. Opbevaring af den nuværende type bygas forventes at ophøre pr. 31. december 2008. En tidsbegrænset miljøgodkendelse frem til dette tidspunkt er under myndighedsbehandling. Det har været en forudsætning, at gasbeholderen herefter blev nedlagt. KE har imidlertid for nyligt udtrykt ønske om at bibeholde beholderen til oplagring af den nye type bygas. Såfremt deres ønske imødekommes, vil det medføre behov for en grundlæggende revurdering af projektet.

### Planovervejelser

En fornyelse og omdannelse af Valby Idrætspark sigter mod, at det nordlige areal (område - O3\*) forventes ændret til C1- område med \* bestemmelser om, at området udvikles med en bred idrætsprofil, hvor der tillades en begrænset bolig- og erhvervsanvendelse. Når området er fuldt udbygget forventes det bl.a. at rumme omkring 600 boliger.

Det samlede etageareal inden for C1\*- området må ikke overstige 150.000 m<sup>2</sup>.

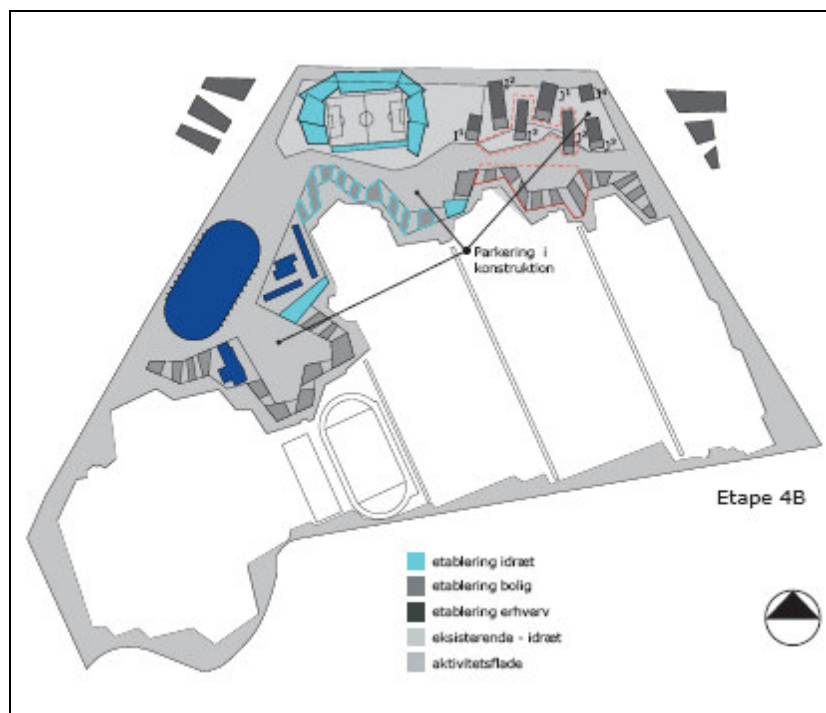
De sydlige arealer vil fortsat være udlagt til et O1- område og anvendes til idrætsarealer med en grøn og åben karakter.

Området forventes udviklet etapevis over en længere periode. 1. etape vil omfatte etablering af et vandkulturhus og frasalg af arealer, der ligger i tilknytning af Valby Idrætspark. Der forventes at være mulighed for at etablere op til 300 boliger (incl. areal øst for Øresundsbanen) i samme periode. Hver etape skal efterlade et fuldt funktionsdueligt område, og områdets idrætsmæssige anvendelse skal kunne fortsættes uindskrænket under hele byggeperioden. Ligeledes forudsættes det, at parkering til boliger og erhverv etableres i konstruktion, og at byrum og fælles arealer m.v. etableres gradvist og i sammenhæng med ny bebyggelse.

*Skitseforslag til en fuld realisering af en helhedsplan for Valby Idrætspark. Forslaget er udarbejdet af SLA.*

*I skitseforslaget foreslås det, at alle de større idrætsfunktioner som vandkulturhus, haller og stadion samles i en bygningsmæssig enhed placeret ud mod Ellebjergvej i sammenhæng med et erhvervsbyggeri.*

*Omkring et internt aktivitetsstrøg, der bindes sammen med de åbne idrætsarealer, etableres der en bebyggelse, der primært anvendes til boliger.*



En fuld realisering af det udarbejdede planforslag kræver, at den eksisterende bebyggelse med undtagelse af Club Danmarks Hallen, Bevægelseshuset og Idrætshøjskolen nedrives og opføres som en del af et nyt stadion.

Ud over omkostninger til idrætsfunktioner, gøres der opmærksom på, at realisering af planen forudsætter større investeringer i infrastruktur m.v. Da kommunen uagtet frasalg til bolig og erhverv fortsat vil være den største grundejer, må der forventes en betydelig kommunal medfinansiering af infrastruktur og parkering.

### Realisering

- I maj/juni 2006 forelægges en startredegørelse for udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg til politisk behandling
- I juni 2006 udskrives en konkurrence for et vandkulturhus
- September 2006 fremsendes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg til politisk behandling med efterfølgende høringsperiode
- November 2006 udpeges der en vinder af konkurrence for Vandkulturhus
- 1. kvartal 2007 fremsendes lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg til endelig politisk behandling



## Kløvermarken



### Ejendommen

Den ca. 380.000 m<sup>2</sup> store del af ejendommen matr.nr. 32 Amagerbro Kvarter, København rummer Kløvermarkens Idrætsanlæg med 43 fodboldbaner, herunder 2 grusbaner og 1 kunstgræsbane samt klubhuse mm. ved Kløvermarksvej og Raffinaderivej.

Københavns Kommune udtog i 1995 ejendommen af samejet med Staten til idrætsformål. Ejendommen er pålagt servitut om betaling af tillægskøbesum til Samejet, såfremt arealet overgår til anden anvendelse, og værdien derved forøges ud over en da fastsat pris på 5 kr. pr. m<sup>2</sup> grundareal.

**Ejerforhold:** Københavns Kommune

**Areal:** Ca. 380.000 m<sup>2</sup>

**Eks. bebyggelse:** Klubhuse mm. Kløvermarksvej og ved Raffinaderivej ca. 2.900 m<sup>2</sup>.

**Off. vurdering:** 0 kr.

**Jordforurening:** Arealet har været benyttet som lufthavn i perioden 1910 til 1926, hvor der i den vestlige del var diverse lufthavnsbygninger, herunder værksteder. I dette område blev der i 1996 udført en forureningsundersøgelse. Her blev der i en enkelt boring

konstateret nedbrudt dieselolie (6 mg/kg). I de øvrige boringer blev der ikke konstateret forurening.

**KP-ramme:** Del af O1\*-område til fritidsformål med særlig bestemmelse om, at der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper mm.) på det tidligere banearreal ved Vermlandsgade, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.

### **Området**

Kløvermarken grænser mod vest op til Kløvermarkens Tennis Klub, som er ved at opføre en ny tennisbane. Nord for Kløvermarksvej ligger det store kolonihaveområde langs Christianshavns Voldterræn, og øst for Raffinaderivej ligger et godt 43 ha. stort område, som er fastlagt til industri i lokalplan nr. 136. Industriområdet rummer bl.a. R98/Renoflex-gruppens affalds- og genbrugsanlæg samt firmaet Inwear. Mod syd ligger haveforeningerne "Kløverengen" og "Ved Amagerbanen" på den tidligere Amagerbanes arealer.

Virksomheden Renoflex-Gruppen A/S, hvor der omlastes og omemballeres forskellige typer affald, har i dag et afstandskrav til boliger på 150 m fra skel. Mod sydvest grænser Kløvermarken - adskilt af Uplandsgade - op til virksomheden AGA A/S, som producerer luftgasser. Virksomheden har i dag ligeledes et afstandskrav til boliger på 150 m fra skel. På Prags Boulevard ligger der 3 autovirksomheder med afstandskrav på 100-150 m til boliger. Gocartbanen på Kraftværksvej vil evt. kunne give anledning til støj på den nordøstlige del af Kløvermarken. Dette vil blive undersøgt nærmere.

På Raffinaderivej 2 har KE fået principiel tilladelse til at opføre en naturgasstation. Den nødvendige afstand til boliger i forhold til støj og ikke mindst brand- og eksplosionsfare er endnu ikke fastlagt. Dette vil formodentligt kræve udarbejdelse af en egentlig risikoanalyse.

Den nordvestlige del af Kløvermarken ligger inden for 100 m beskyttelseslinien omkring Christiansvold, Christianiadelen, hvor der ifølge naturbeskyttelsesloven ikke inden for 100 m fra foden af et beskyttet fortidsminde må foretages ændringer i tilstanden af arealet. Der kan i særlige tilfælde dispenseres fra beskyttelseslinien.

Kløvermarken indgår i byudviklingsområdet Nordøstamager, som i Kommuneplan 2005 vurderes at rumme store udviklingspotentialer på langt sigt med beliggenheden ved Øresund. Men tilvejebringelse af nødvendig infrastruktur og de store tekniske anlæg i området er store udfordringer for en større byudvikling. I kommuneplanens rækkefølgebestemmelser er størstedelen af byudviklingsområdet derfor udpeget som perspektivområder, hvor byudviklingen først påregnes at blive aktuel efter 2017.

I Byskabs Atlas 2003 er Kløvermarken fremhævet som et område med storslået udsigt i alle retninger, og det anføres, at områdets udstrækning og karakter bør fastholdes som et af byens store grønne træk.

### **Planovervejelser**

Arkitektfirmaet Plot A/S har fremsat et idéforslag om at kombinere idrætsanvendelsen med en koncentreret ca. 3.000 lang randbebyggelse langs områdets ydergrænse med ca. 350.000 m<sup>2</sup> etageareal og ca. 3.000 boliger. Bygningshøjden varierer fra 3 til 12 etager, og i stueetagen påregnes der indpasset caféer og butikker, samt klubfunktioner til Kløvermarkens friluftsliv.

En sådan bebyggelse vil lægge bånd på omkring 160.000 m<sup>2</sup> grundareal med et friarealkrav på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet, jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser for B5 boligområder. Det forudsættes, at al parkering etableres i konstruktion.

Der er igangsat en samlet vurdering af byudviklingen langs Øresund - i Nordhavnen og på Nordøstamager, herunder trafikbetjening af disse store udviklingsområder, hvor der samlet er arealmæssig mulighed for en byudvikling af mindst samme størrelsesorden som i Ørestad. Udbygningsmulighederne på Kløvermarken - herunder fremtidige trafikplanlægning i området - vil indgå i vurderingen.



Der er endvidere igangsat arbejde med en ajourføring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser for byudviklingen, herunder af konsekvenser for investeringer i kommunal service - skoler mm. Den overvejede byudvikling i erhvervsområderne langs Amager Strandvej og en samtidig udvikling på Kløvermarken med omkring 3.000 boliger vil kræve en ny skole i et af områderne.

En større boligbebyggelse på Kløvermarken forudsætter væsentlige ændringer i Kommuneplan 2005. Området skal bl.a. indarbejdes i kommuneplanens rækkefølge for byudviklingen - eventuelt også i Regionplanens rækkefølgebestemmelser. Planlægningen må derfor indledes med en forudgående høring om områdets fremtidige anvendelse og om den bebyggelse, der overvejes opført i området.

### **Realisering**

- En redegørelse om byudviklingsmulighederne på Kløvermarken set i forhold til idrætsanvendelsen og de omkringliggende arealer, samt om de fremtidige trafikforhold forelægges Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget ultimo 2006. Dette sker i tilknytning til det planlagte forslag til kommuneplantillæg om ajourføring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser og en afrapportering af vurderingen af byudviklingen langs Øresund. I denne fase skal endvidere afklares forholdet til rækkefølgebestemmelserne for byudviklingen i regionplan 2005.
- En forudgående høring om det videre planlægningsarbejde for Kløvermarken kan herefter gennemføres i 1. kvartal af 2007 samtidig med den offentlige høring om forslaget til kommuneplantillægget om rækkefølgebestemmelser om byudviklingen i kommunen.
- Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan kan forelægges til vedtagelse i 2. kvartal af 2007 samtidig med forslaget til Kommuneplanstrategi 2007.
- Offentlig høring i 3. kvartal 2007 og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan omkring årsskiftet 2007/2008.