



Att. Byggeselskab Mogens de Linde A/S

Afgørelse om at byggeprojekt på Danneskiold-Samsøes Alle 30, 1434 København K, ikke er VVM-pligtigt

Forvaltningen har den 21. februar 2025 modtaget en VVM-ansøgning iht. miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3/1/2023) fra Byggeselskab Mogens de Linde A/S. Ansøgningen omfatter ombygning af, og tilbygning til, eksisterende bygning. Der er tale om nedrivning af bygningsdele, opførelse af boliger ovenpå eksisterende bygning, samt udgravning til kælder, beliggende Danneskiold-Samsøes Allé 30, 1434 København K, Matrikel nr. 602, Christianshavns kvarter.

Ansøgningen er indsendt iht. miljøvurderingslovens § 19 (LBK nr. 4 af 03/01/2023) og forvaltningen vurderer, at projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 b) Anlægsarbejder i byzoner.

Afgørelse

Forvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at den samlede påvirkning af projektet ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt og dermed ikke er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 21, stk. 1.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på kommunens afgørelsesportal, www.kk.dk/annonceringsportalen med en klagefrist på 4 uger.

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

6. juni 2025

Sagsnr.
2025-0093364

Dokumentnr.
2025-0093364-3

Sagsbehandler
Louise Ditmar Andersen

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Virksomheder og VVM

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Lovgivning

Iht. § 19 i miljøvurderingsloven skal bygherren før etablering, udvidelse eller ændring af projekter omfattet af lovens bilag 2 indgive en skriftlig ansøgning til den kompetente myndighed.

Myndigheden træffer iht. til miljøvurderingslovens § 21 afgørelse om, hvorvidt et projekt omfattet af bilag 2 på grund af dets karakteristika, placering, art og kendetegn er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Ved vurderingen skal myndigheden tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6.

Afgørelsen skal desuden tage hensyn til vurderinger af indvirkningen på miljøet, der er foretaget i medfør af EU-lovgivningen. I henhold til habitatbekendtgørelsens § 6 (BEK nr 1098 af 21/08/2023) skal der, før der træffes afgørelse, foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Jævnførende bekendtgørelsens § 10 kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a.

Høring

Forvaltningen har gennemført en høring af berørte myndigheder jf. miljøvurderingslovens § 35 stk. nr. 1. Der har ikke været eksterne berørte myndigheder. Forvaltningen har foretaget en intern høring.

Redegørelse for projektet

Byggeselskab Mogens de Linde A/S ønsker at ombygge og tilbygge til eksisterende bygning (Basecamp hal). Der er tale om nedrivning af bygningsdele, opførelse af boliger ovenpå eksisterende bygning, samt udgravning til kælder. Når projektet er færdigt, vil bygningen huse kontorer, en dagligvarebutik og 48 boliger. Der ændres ikke på bygningens samlede fodaftryk i forbindelse med realiseringen af projektet.

Der sker nedrivning af enkelte bygningsdele, som flugtvejstrapper og facade, men ikke nogen større nedrivningsarbejder. Nedrivningsperioden forventes at vare fra juni 2025 til marts 2026.

Der udgraves kælder på knap 1.000 m², der sikres mod opdrift med ca. 60-80 jordankre.

Den eksisterende stueetage og 1. sal udvides, og fitnesscenter i stueetagen ombygges til dagligvarebutik med tilhørende funktionsrum

og tre kontorlejemål/showroom. 1. salens funktion som kontor forbliver uændret. Der etableres i alt 5 kontorlejemål.

Oven på den udvidede Basecamp etableres 48 en-etages boliger over to etager langs kanten af Basecamp hallen. I midten af boligkarréen oven på Basecamp etableres et hævet gårdrum. Der etableres adgang til de øverste boliger via trapper fra det hævede gårdrum.

Terrænet omkring bygningen hæves med op til 20 cm. Opbygningen af hævet terræn sker ved anvendelse af ren jord fra kælderudgravningen og evt. suppleret med stabilgrus.

Bygningens fremtidige samlede etageareal uden kælder bliver på 9.613 m², heraf boligareal 3.502 m². Det tilbyggede areal udgør 1.188 m². Kælder vil få et areal på knap 1.000 m².

I henhold til lokalplanen skal al parkering til nybyggeri etableres i konstruktion, dvs. i kælderen under Proviantgården, som er bygherres ene nybyggeri på nabomatriklen, Her etableres således:

- 24 pladser til tagboligerne
- 8 pladser til nyt erhverv
- 7 pladser til boliger på terræn

Med hensyn til eksisterende parkering på matriklen, som blandt andet skal servicere den kommende dagligvarebutik og de eksisterende erhvervslejemål fastholdes: 89 pladser på terræn.

I anlægsfasen forventes følgende trafik fra projektet:

- Jordkørsel fra ca. slut maj 2025 til ca. september 2025 – forventes 330 sættevogne.
- Bortkørsel af betonbrokker ca. august 2025 til marts 2026 – forventes ca. 100 containerfulde.
- Betonkanoner fra ca. september 2025 til september 2026 – forventes 220 betonkanoner.
- Diverse materialer forventes leverancer fra maj 2025 til 2029 – forventes 1 til 4 leverancer om dagen.
- Bortkørsels af affaldscontainer fra ca. september 2025 til 2029 – forventes 1 til 3 containerfulde om ugen.

I driftsfasen forventes mellem 1-4 lastbiler om dagen med varer.

Den samlede anlægsperiode regnes med at forløbe frem til år 2028/29.

Planforhold

Projektområdet er beliggende indenfor Københavns kommuneplan 2024 rammeområde C1. C1-områder anvendes til boliger og

serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 pct. af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 pct. Den maksimale bygningshøjde er 20 meter. Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse.

Projektet er indeholdt i lokalplan nr. 331, tillæg nr. 4; Holmen II.

Omgivelserne

Byggeselskabet Mogens de Linde har erhvervet Kuglegården (som ligger vest for Basecamp) og Basecamp fra Forsvaret. Mod nordøst er der boliger og mod sydøst er der sportsanlæg/boldbaner.

Internationale beskyttelsesområder og beskyttede arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 143 Vestamager og havet syd for beliggende 5 km syd for projektområdet.

Afstanden og projektets karakter vurderes af Københavns Kommune ikke at påvirke til Natura 2000-området. Dermed vurderes projektet ikke at påvirke levesteder for arter eller naturtyper i Natura 2000-området og ej heller målsætninger eller naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 område nr. 143.

Begrundelse

Forvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at den samlede påvirkning fra projektet og dets drift ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt og er dermed ikke omfattet af krav om miljøkonsekvensrapport og tilladelse.

I vurderingen er der lagt særlig vægt på følgende forhold:

- Projektet er i overensstemmelse med arealanvendelse i kommuneplan 2024 udlagt til boliger og serviceerhverv.
- Projektet er i overensstemmelse med lokalplan nr. 331, tillæg nr. 4, der omfatter Kuglegården og Base-camp beliggende på Arsenaløen.
- Der ændres ikke på bygningens samlede fodaftryk i forbindelse med realiseringen af projektet.

- Der er ikke behov for grundvandssænkning. Fortrængt vand fra etableringen af kælder bortpumpes til kloak efter sedimentering og rensning.
- Der er kun mindre nedrivningsarbejder, som ikke vurderes væsentlige i forhold til støj, støv og trafik.
- Projektet kan i driftsfasen overholde lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer, jf. Forskrift for bygge- og anlægsarbejder i København (BR 557/06). Anlægsarbejdet forventes at kunne overholde samme.
- Projektet vil ikke give anledning til støvgener eller øgede støvgener i hverken anlægs- eller driftsfasen.
- Der vil kunne forekomme arbejdslys i anlægsperiodens ydertimer i vinterhalvåret, grundet byggepladssikkerhed. Dette er en midlertidig påvirkning og vurderes ikke væsentlig.
- Projektområdet er V2 kortlagt. Ved jordhåndtering vil der ske forklassificering af jordpartierne og ansøgt om §8-tilladelse til aktiviteterne.
- Projektet medfører ikke påvirkning af målsætninger, naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 område nr. 143. Projektet påvirker ikke arter jf. habitatdirektivets bilag IV.
- Tung trafik i anlægsfasen vurderes til at være omtrent 5% af den nuværende belastning på den pågældende vejstrækning. I driftsfasen, en stigning på 2%. Dette vurderes ikke som værende væsentligt.

Samlet vurdering

Forvaltningen vurderer, at den samlede påvirkning fra projektet med den ansøgte placering ikke har en karakter eller art, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljø og omgivelser. Det ansøgte er derfor ikke omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål jf. miljøvurderingslovens § 49, stk. 1. Klagen skal indgives senest 4 uger fra tidspunktet for offentliggørelse af afgørelsen jf. § 51.

Klageberettiget er miljø- og fødevareministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klage skal indgives via klageportalen, som er at finde på <https://naevneneshus.dk/>. Vejledning omkring håndtering/teknik i forhold til den digitale selvbetjening kan fås ved at rette henvendelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet supportfunktion. Se mere herom på <https://naevneneshus.dk/>.

Bemærk at Miljø- og Fødevareklagenævnet som udgangspunkt skal afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Ved ønske om at blive fritaget for at bruge klageportalen, fremsendes en begrundet anmodning herom til den myndighed der har truffet afgørelsen. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Det koster et gebyr at få behandlet en klage i Miljø- og Fødevareklagenævnet. Information om klagegebyr kan findes på <https://naevneneshus.dk/> under klagevejledning.

Søgsmålsfristen for domstolsprøvelse af afgørelsen er 6 måneder fra offentliggørelse af afgørelsen.

Venlig hilsen
Louise Ditmar Andersen
Specialkonsulent