



JCN Bolig A/S
J. Chr. Nielsens Vej 1
7480 Vildbjerg

Afgørelse på VVM-screening af bortledning af grundvand på Njalsgade 101, 2300 København S

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 08/01-2025 modtaget en VVM-ansøgning i henhold til miljøvurderingslovens § 19 (LBK nr. 4 af 03/01/2023) fra DMR A/S på vegne af JCN Bolig A/S. Ansøgningen omhandler midlertidig grundvandshåndtering med lænsning og evt. sugespidser ifm. byggeri af boliger på adressen Njalsgade 101, 2300 København S, matrikel nr. 170a, Eksercerpladsen, København.

Det ansøgte er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 m) arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand.

Afgørelse

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at projektet ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt, og at det dermed ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 21.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på kommunens annonceringsportal, 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.

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.

24. oktober 2025

Sagsnr.
2025-0042934

Dokumentnr.
2025-0042934-3

Sagsbehandler
Thomas Storskov

Bygge-, Parkerings- og Miljø-
myndighed
Jord og Grundvand

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Myndigheden træffer iht. 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. Jævnfør 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

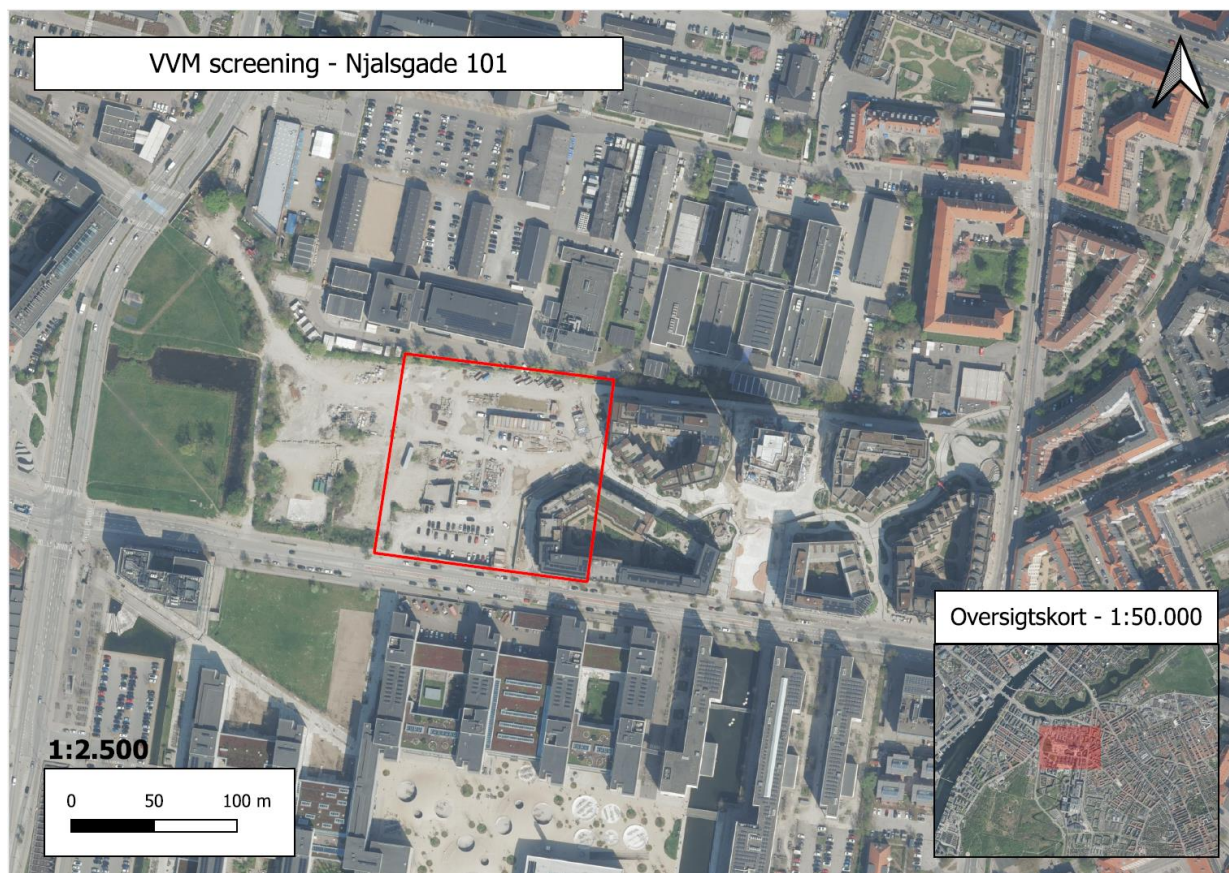
Forvaltningen har gennemført en høring af berørte myndigheder jf. miljøvurderingslovens § 35 stk. 1, nr. 2. Forvaltningen har foretaget en intern høring af Naturteamet og Team Ferskt i enheden Vand & Natur, samt Spildevandsteamet i enheden Virksomheder & VVM. Begge enheder er en del af Område for Miljø og Byliv i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Redegørelse

Miljøvurderingslovens bilag 6 angiver en række kriterier, der skal anvendes ved vurdering af, om et anlæg kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen er foretaget på baggrund af ansøgningen.

Ejerforhold

Projektet er beliggende på adressen Njalsgade 101, 2300 København S, matrikel nr. 170a, Eksercerpladsen, København. Ejeren af matriklen er BATTERIET K/S co. Domis K/S.



Figur 1: Projektområdet.

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter en mindre grundvandssænkning/grundvandshåndtering ifm. en udgravning til et byggeprojekt på Njalsgade 101, 2300 København S. Byggeprojektet omfatter opførelse af bygninger, som primært skal anvendes som boliger, på i alt ca. 3000 m² i grundplan. I den dybeste del af udgravningen udgraves til ca. 3-4 meters dybde, hvilket er ca. 1-1,5 m under det forventede sekundære grundvandsspejl. Dette nødvendiggør tørholdning af udgravningen.

I forbindelse med tørholdning af udgravningen forventes der at skulle håndteres op til ca. 90.000 m³ vand, som vil bestå af en blanding af lænset overfladevand og grundvand. Heraf forventes ca. 95 % af det oppumpede vand at bestå af grundvand. Det oppumpede lænse- og grundvand afledes til spildevandskloak efter vandbehandling.

Vandet håndteres med simpel lænsning og evt. med sugespidser. Ved etablering af sugespidser forventes der bortledt med en samlet pumpeydelse på ca. 10 m³/t. Sugespidserne vil indledningsvis forsøges spulet ned, men det kan evt. vise sig nødvendigt at forbore med en borerig.

Anvendelse af råstoffer

Projektet har ikke behov for råstoffer i anlægsperioden.

Håndtering af affald og jord

Der kan evt. opstå behov for håndtering af jord, hvis det ifm. etableringen af sugespidsene viser sig nødvendigt at forbore med en borerig. Den eventuelle overskudsjord vil blive håndteret efter forskrifterne.

Støj, støv og lugt

Projektet forventes i anlægsfasen at overholde de vejledende grænseværdier for støj i København Kommunes Bygge- og anlægsforskrift.

Projektet vil ikke give anledning til støv- og lugtgener i anlægsfasen.

Planforhold og lokalplan

Projektområdet er beliggende indenfor rammeområde R24.C.10.3 i Københavns kommuneplan 2024. Områdets anvendelse er fastlagt til boliger og serviceerhverv, og det er specificeret, at bebyggelse i rammeområdet skal ligge øst for det fredede Faste Batteri.

Projektområdet er omfattet af lokalplan nr. 527 Faste Batteri III. Lokalplanen fastlægger området til boliger og serviceerhverv m.v.

Jordforurening og drikkevandsinteresser

En del af projektområdet er V2-kortlagt (lokalitetsnr. 101-00819). Denne kortlægning skyldes en uafgrænset forurening med oliestoffer, tjærestoffer og tungmetaller i jord, og chlorerede opløsningsmidler i grundvand og poreluft. En anden del af arealet (byggefelt C) er udtaget fra V2-kortlægningen i 2024 efter en undersøgelse og afværge af forurening.

Sydvest for projektområdet ligger en større V2-kortlagt lokalitet (lokalitetsnr. 101-00004), som omfatter store dele af Amager Fælled. På denne lokalitet er der konstateret en række forskellige forureningskomponenter, herunder oliestoffer og tungmetaller i jord og grundvand; phenoler, lossepladisperkolat, vinylchlorid, PFAS, pesticider og acetone i grundvand; samt tjærestoffer og cyanid i jord. Det fremgår dog ikke af kortlægningen, hvorvidt disse miljøfremmede stoffer er konstateret specifikt i den nordligste del af det kortlagte område, som er den eneste del, der evt. kan blive påvirket af grundvandshåndteringen i projektområdet.

Både nord og syd for projektområdet er der V1-kortlagte arealer (hhv. lokalitetsnr. 101-00476 og 101-00398). Ved lokalitetsnr. 101-00398, som svarer til Københavns Universitets Søndre Campus, er der tidligere i bortkørt jord konstateret forurening med tungmetaller, tjærestoffer og oliestoffer, men det vides ikke præcist, hvor på grunden og i hvilken dybde prøverne er udtaget. Hele det pågældende område er derfor V1-

kortlagt, undtagen en mindre del af den sydlige del af området, der er V2-kortlagt grundet konstatering af efterladte oliestoffer i jorden.

Hele projektområdet er desuden inden for områdeklassificeringen.

Projektet er ikke placeret i et område med drikkevandsinteresser (OD) eller særlige drikkevandsinteresser (OSD). Projektområdet befinder sig heller ikke indenfor et indvindingsopland uden for OSD.

Håndtering af grundvand og spildevand

Den midlertidige grundvandshåndtering forventes udført ved simpel lænsning, evt. suppleret med sugespids. Grundvandshåndteringen planlægges at forløbe fra november 2025 til og med oktober 2026.

Hvis der skal etableres sugespids, forventes der etableret 1 - 2 sugespidsanlæg med 20 spids pr. anlæg, dvs. maksimalt 40 spids. Den forventede samlede pumpeydelse er på ca. 10 m³/t, og denne vandmængde planlægges fordelt på de etablerede anlæg. Hvis der kun etableres 1 sugespidsanlæg, skal der dermed pumpes med ca. 0,5 m³/t pr. sugespids, mens der ved etablering af 2 sugespidsanlæg skal pumpes med ca. 0,25 m³/t pr. sugespids.

Projektet vurderer, at der i løbet af projektperioden skal håndteres ca. 2.300 m³ nedbør, svarerende til at der gennemsnitligt skal oppumpes ca. 0,35 m³/t nedbør. Da der forventes en samlet pumpeydelse på ca. 10 m³/t, forventes det oppumpede vand primært at bestå af grundvand (ca. 95 %).

Det oppumpede lænsevand/grundvand afledes efter vandbehandling bestående af sedimentationscontainer, olieudskiller og trykkulfilter direkte til spildevandskloak. Projektet har parallelt med ansøgningen om VVM-screening også ansøgt Område for Miljø og Byliv om en tilslutningstilladelse til en samlet afledning på op til 90.000 m³, som blev meddelt d. 23. januar 2025. Ansøger har oplyst, at der i tilladelsen er stillet vilkår om, hvilke krav kvaliteten af det afledte vand skal overholde.

Beskyttede og fredede områder

Sugespidserne vil ikke blive etableret inden for skovbyggelinjer, sø- eller åbeskyttelseslinjer. Nogle af sugespidserne vil blive etableret indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen for fortidsmindet Faste Batteri. Område for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen, har d. 1. juli 2025 vurderet, at der i dette særlige tilfælde ikke kræves dispensation fra denne fortidsmindebeskyttelseslinje.

Nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 er en sø på fortidsmindet Faste Batteri, der ligger ca. 85 m vest fra

projektområdet. Søen på Faste Batteri indgår som del af et teknisk anlæg, der udgør et forsinkelsesbassin til regnvand.

Ansøger har oplyst, at tilgængelige højdemodeller viser, at vandspejlet i søen på Faste Batteri er beliggende omkring ca. kote +1 til +1,5 m DVR90. Pejlinger af boringer i projektområdet viser ifølge ansøger vandspejl i ca. kote -0,5 til -1,0 m DVR90, og Københavnerkortet viser, at potentialet for det primære magasin også ligger i ca. denne kote. Ved supplerende undersøgelser i oktober 2025 har ansøger målt søens bundkote til -0,45 m DVR90, vandspejlet i søen til kote +0,46 m DVR90 og vandspejlet i fire nærliggende boringer til ca. kote -1,0 m DVR90. Ansøger undersøgte samtidigt søens bund og kanter, og kunne konstatere, at der under søbunden og langs kanterne findes en grå fed ler, som ikke umiddelbart er konstateret i nærliggende udgravninger til samme kote. Ansøger har vurderet, at der sandsynligvis er etableret en vandtæt lermembran under og omkring søen.

Ansøger har på baggrund af ovenstående vurderet, at der ikke er direkte hydraulisk forbindelse mellem vandspejlet i søen og vandspejlet i morænesandet i området, og at grundvandssænkningen/håndteringen ikke forventes at kunne påvirke søen pga. af disse forhold samt tilstedeværelsen af leret langs søens bund og kanter.

Nærmeste fredede område henholdt til naturbeskyttelsesloven er Amager Fælled, som ligger ca. 250 m mod sydvest. Da projektet ligger i en stor afstand fra området, og da der ikke er forbindelse imellem området og projektet, finder Teknik- og Miljøforvaltningen, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke det fredede område.

Der er derudover to private vandløb efter vandløbsloven, som ifølge ansøger begge ligger hhv. ca. 175 m væk fra kanten af udgravningen. Ansøger har oplyst, at grundvandshåndteringen finder sted i morænesand, og at der pba. analytiske beregninger forventes en maksimal indflydelsesradius fra grundvandssænkningen på ca. 100-150 m. Da indflydelsesradiusen er mindre end de nævnte afstande til projektområdets udgravning, forventes grundvandssænkningen ikke at medføre en påvirkning af de to private vandløb.

Internationale beskyttelsesområder

Projektområdet er ikke beliggende i et Natura 2000-område. Det nærmeste område er Natura 2000-området nr. 143 Vestamager og havet syd for, som befinder sig ca. 3,4 km fra projektområdet.

Da projektet ligger i en stor afstand fra området, og da der ikke er forbindelse imellem de to, finder Teknik- og Miljøforvaltningen, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Beskyttede arter

Der er ikke registreret Bilag IV-arter i projektområdet. Den nærmeste registrering er mod vest ved fortidsmindet Faste Batteri, hvor der er registreret en flagermusart i ca. 80 m afstand fra projektområdet.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter, da der ikke er registreret ynglende eller rastende arter i projektområdet.

Vurdering og begrundelse

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at den samlede påvirkning fra projektet og dets drift ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt. På denne baggrund vurderes det, at det ansøgte dermed ikke er omfattet af krav om miljøkonsekvensrapport og tilladelse. I vurderingen er der lagt særlig vægt på følgende forhold:

- Projektet medfører alene midlertidige miljøpåvirkninger, har en midlertidig karakter, og vil ikke efterlade permanente spor.
- Anlægsarbejdet vil i anlægsperioden overholde Bygge- og anlægsforskrift i København og kun medføre en begrænset støj i dagtimerne.
- Projektet forventes ikke i en væsentlig grad at mobilisere miljøfremmede stoffer i og udenfor projektområdet pga. den lave samlede pumpeydelse, som ved eventuel etablering af sugespidsanlæg fordeles på 20 eller 40 sugespidses. Det bemærkes også, at det ikke er sikkert der skal etableres sugespidses, i hvilket tilfælde der kun skal lænses i byggegruben.
- Det oppumpede lænse- og grundvand vil gennemgå vandbehandling med sedimentationscontainer, olieudskiller og trykkulfilter, inden det afledes til spildevandskloak.
- Projektområdet er ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD), særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsopland udenfor OSD.
- Projektområdet er ikke beliggende inden for Natura-2000 habitatområde og vil ikke påvirke Natura 2000-områder.
- Projektet påvirker ikke fredede områder eller yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

- Vandspejlet i den beskyttede sø på Faste Batteri, samt i de to nærtliggende private vandløb, forventes ikke påvirket af grundvandssænkningen. Angående søen vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen på baggrund af de tilgængelige oplysninger, at der må forventes ikke at være hydraulisk kontakt mellem søen og grundvandsmagasinerne, og at søen må formodes at være beskyttet af en vandtæt lermembran. Det kan dermed lægges til grund, at den § 3-beskyttede sø ikke bliver påvirket, og at projektet derfor ikke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.
- Område for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen, har vurderet, at der i dette særlige tilfælde ikke kræves dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen for fortidsmindet Faste Batteri.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer samlet set, at etablering og drift af projektet har en art, dimension eller placering, der må antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og dermed ikke er VVM-pligtigt.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål jf. miljøvurderingslovens § 49, stk. 1. Klagen skal indgives inden 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 inden for 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 Fødevareklagenævnets 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 videresender 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://naevnenes-hus.dk/> under klagevejledning.

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

Venlig hilsen
Thomas Storskov
Miljøsagsbehandler