



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

Afgørelse - Bortledning af grundvand på Njalsgade 101, 2300 København S er ikke VVM pligtigt

Denne afgørelse erstatter pga. projektudvidelse den tidligere afgørelse om ikke VVM-pligt: 'Afgørelse på VVM-screening af bortledning af grundvand fra Njalsgade 101, 2300 København S' med dokumentnr. 2025-0042934-3 meddelt den 24/10-2025. Projektet er udvidet med byggefelt BBD (matr.nr. 170a Eksercerpladsen, København).

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har d. 8/1-2025 og d. 17/2-2026 modtaget VVM-screeningsansøgninger i henhold til miljøvurderingslovens § 19 (LBK nr. 4 af 03/01/2023) fra DMR A/S på vegne af JCN Bolig A/S. Ansøgningerne omhandler midlertidig grundvandshåndtering i form af lænsning og evt. brug af sugespidsler med det formål at tørholde byggegruben i hhv. byggefelt BBC og BBD på Njalsgade 101, 2300 København S, matr.nr. 170a og 170h Eksercerpladsen, København.

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

Afgørelse

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at projektet ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt, og 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.

9. juni 2026

Sagsnr.
2026-0105969

Dokumentnr.
2026-0105969-3

Sagsbehandler
Helene Aaes-Jørgensen

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

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. 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.

Iht. habitatbekendtgørelsen § 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. Jf. 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

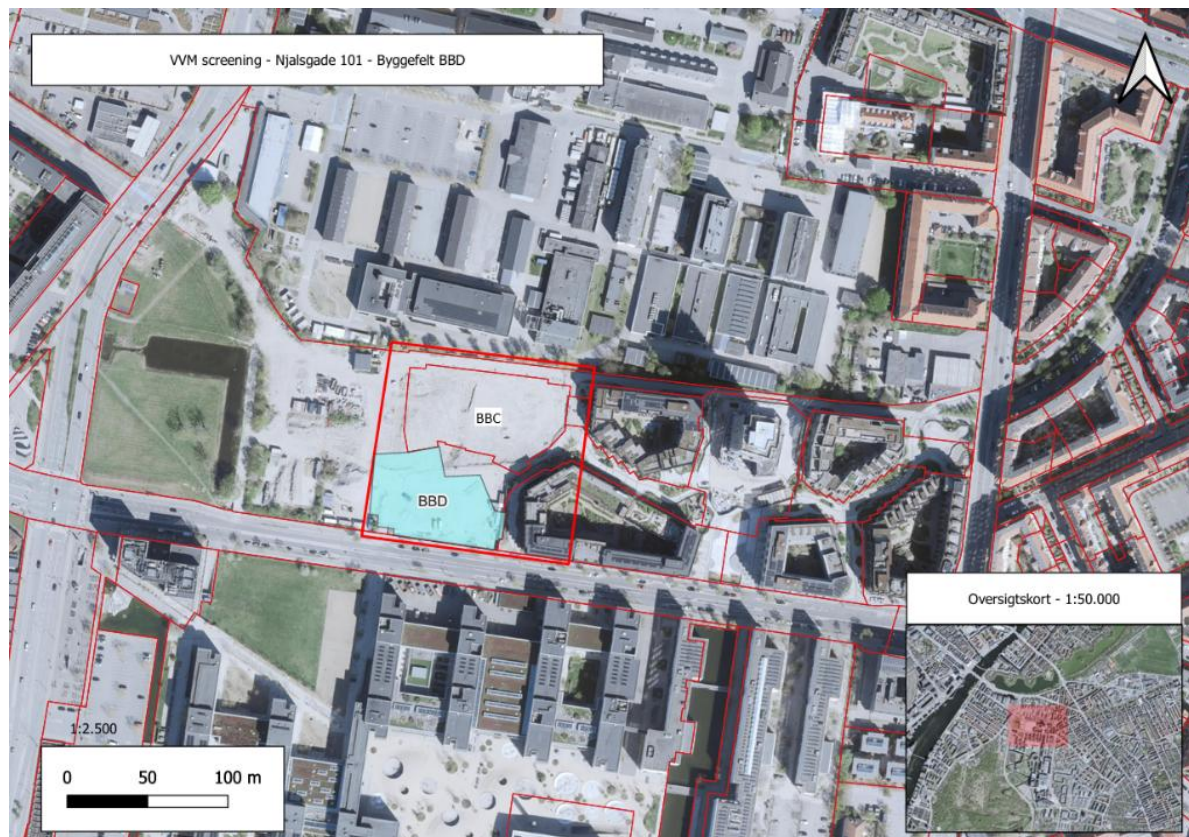
Forvaltningen har gennemført en høring af berørte myndigheder jf. miljøvurderingslovens § 35 stk. nr. 1. Der har ikke været eksterne berørte myndigheder. Forvaltningen har foretaget en intern høring af Naturteamet og Team Ferskt i enheden Vand & Natur, som er en del af Område for Miljø og Byliv i Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

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, matr.nr. 170a og 170h, Eksercerpladsen, København. Ejeren af matriklerne er BATTERIET K/S co. Domis K/S.



Figur 2 Projektområdet.

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter midlertidig grundvandshåndtering i form af to grundvandssænkninger på Njalsgade 101, 2300 København S.

I byggefelt BBD skal der skal udføres simpel lænsning af evt. indsvivende grundvand under udgravning til en generel kote i ca. -1,5 m DVR90. Omridset af byggefeltet fremgår med blå på oversigtskortet over projektområdet. Byggeprojektet omfatter opførelse af bygninger, som primært skal anvendes som boliger, på i alt ca. 3500 m² i grundplan. Lokalt skal der inden for området etableres dybere udgravning til elevatorskakte m.m. I disse områder skal der udgraves til maksimalt ca. kote -2,6 m DVR90.

I byggefelt BBC skal der opføres 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. I enkelte tilfælde kan det blive nødvendigt at supplere den simple lænsning med nedspulede sugespidsere i eventuelle sandlommer/sandlinser.

Grundvandsspejlet i de øvre lerede lag er i området konstateret beliggende i ca. kote -1,0 m DVR90. Dette medfører at grundvandsspejlet

maksimalt forventes at skulle afsænkes ca. 1,5 – 2 m ved de lokalt dybeste udgravninger.

I forbindelse med tørholdning af udgravningen forventes der samlet 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 op-pumpede vand at bestå af grundvand.

Da de to grundvandssænkninger laves sideløbende, forventes det at der, samlet for de to byggefelt, skal håndteres op til ca. 90.000 m³ vand fra 01-05-2026 til 01-07-2027 hen over 3 perioder. Perioderne forventes at forløbe således:

- Periode 1 (01-05-2026 til 01-09-2026): Kun BBC er aktiv. Estimeret flow er ca. 12 m³/t i 3 måneder hvorefter flowet falder til ca. 8 m³/t i 1 måned, når spunsen for BBD er etableret (etableres før opstart i BBD). Estimeret vandmængde i periode 1 er 32.000 m³.
- Periode 2 (01-09-2026 til 01-12-2026): Både BBC og BBD er aktive. Estimeret flow er ca. 12 m³/t i 3 måneder. Estimeret vandmængde i periode 2 er 26.000 m³.
- Periode 3 (01-12-2026 til 01-07-2027): Kun BBD er aktiv. Estimeret flow er ca. 8 m³/t i 7 måneder. Estimeret vandmængde i periode 3 er 41.000 m³.

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

Det har tidligere været registreret forurening, men området er oprenset og ikke længere forureningskortlagt (udgået fra kortlægning). Der er inden for projektområdet ingen kendt jordforurening. Hele projektområdet er dog inden for områdeklassificeringen.

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, lossepladspersolat, 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.

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 sugespidsler. Grundvandshåndteringen for byggefelt BBC og BBD planlægges at forløbe fra maj 2026 til og med juli 2027. Grundvandshåndteringen for byggefelt BBD forventes at starte i september 2026.

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 kloak, som blev meddelt den 12. marts 2026. Ansøger har oplyst, at der i

tilslutningstilladelsen er stillet vilkår om, hvilke krav kvaliteten af det afledte vand skal overholde.

Beskyttede og fredede områder

Grundvandssænkningen vil ikke blive udført inden for skovbyggelinjer, sø- eller åbeskyttelseslinjer. Dele af projektområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinje for fortidsmindet Faste Batteri. Område for Bygninger, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, har d. 1. juli 2025 vurderet, at der i dette særlige tilfælde ikke kræves dispensation fra denne fortidsmindebeskyttelseslinje for byggefelt BBC. Område for Bygninger, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har d. 20. april 2026 givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til opførelse af byggeri på byggefelt BBD.

Nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 er søen ved fortidsmindet Fast Batteri, som ligger ca. 85 m mod vest. Ansøger har gjort opmærksom på, at i forbindelse med den tidligere VVM-screening for BBC er der redegjort for, at søen ikke er i hydraulisk kontakt med evt. grundvandsmagasin i området, og den planlagte grundvandshåndtering for BBC og BBD vurderes derfor ikke at påvirke vandspejlet i søen. Ejendommen indgår i risikoområdet 'Køge Bugt - København'.

Nærmeste fredede område henholdt til naturbeskyttelsesloven er Amager Fælled, som ligger ca. 250 m mod sydvest. Da projektet ligger i en stor afstand fra områderne, og da der ikke er forbindelse imellem de to, finder Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen, at det ansøgte projekt, ikke vil påvirke fredede eller beskyttede områder.

Der er derudover to private vandløb efter vandløbsloven, som ifølge ansøger begge ligger hhv. ca. 150 m væk fra kanten af udgravningen. Ansøger har oplyst, at der etableres spuns i ca. 65 m langs den sydlig-grænse af byggefeltet, i kote -4 m DVR90, for at afværge at sænkningstragten vil påvirke de to private vandløb (se bilag 1).

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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, at det ansøgte projekt, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Beskyttede arter

Der er ikke registreret Bilag IV-arter i eller nær projektområdet. Den nærmeste registrering er mod vest ved fortidsmindet Faste Batteri, hvor der er registreret en flagermusart i ca. 70 m afstand fra projektområdet.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter, da der ikke er registreret ynglende eller rastende arter i projektområdet og da projektet vil tage hensyn til naturen.

Vurdering og begrundelse

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 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 og har en midlertidig karakter.
- Anlægsarbejdet vil i anlægsperioden overholde Bygge- og anlægsforskrift i København og vil ikke medføre støj i dagtimerne.
- Projektet forventes ikke i en væsentlig grad at mobilisere miljøfremmede stoffer i og udenfor projektområdet pga. den lave samlede pumpeydelse. Det bemærkes også, at det ikke er sikkert der skal etableres sugespidsere, 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.
- Projektområdet er ikke beliggende inden for Natura-2000 habitatområde og vil ikke påvirke Natura 2000-områder.
- Projektet påvirker ikke fredede eller beskyttede 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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 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, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, har vurderet, at der i dette særlige tilfælde ikke kræves dispensation fra for byggefelt BBC tidsmindebekyttelseslinjen for fortidsmindet Faste Batteri.
- Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, har givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til opførelse af byggeri på byggefelt BBD.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 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 er dermed ikke VVM-pligtigt.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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 fødevarerministeren, 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://naevneshus.dk/>. Vejledning omkring håndtering/teknik i forhold til den digitale selvbetjening kan fås ved at rette henvendelse til Miljø- og Fødevarerklagenævnet supportfunktion. Se mere herom på <https://naevneshus.dk/>.

Bemærk at Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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
Helene Aaes-Jørgensen
Miljøsagsbehandler

Bilag 1: Placering af spuns ved byggefelt BBD

