



SOLSTRA DEVELOPMENT ApS
Center Boulevard 9
2300 København S

Afgørelse: Grundvandssænkning ifm. opførelse af boliger på byggefelt 27 og 28 ved Bella Kvarter, 2300 København S, er ikke VVM-pligtig

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har den 18/7-2026 modtaget en VVM-ansøgning i henhold til miljøvurderingslovens § 19 fra Hasbo A/S på vegne af Solstra Development. Ansøgningen omhandler en midlertidig grundvandssænkning ifm. opførelse af boliger på byggefelt 27 og 28 ved Bella Kvarter, matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København.

Der skal håndteres 150.000 m³ grundvand ifm. projektet.

Det ansøgte er omfattet af miljøvurderingsloven 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 er dermed ikke 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.

6. oktober 2026

Sagsnr.
2026-0244175

Dokumentnr.
2026-0244175-11

Sagsbehandler
Nina Strøyer Jensen

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

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Myndigheden træffer iht. til miljøvurderingslovens § 21 afgørelse om, hvorvidt et projekt omfattes 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. til 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

Der har ikke været eksterne berørte myndigheder, hvorfor der ikke er foretaget ekstern høring. Forvaltningen har foretaget en intern høring.

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 anmeldelsen.

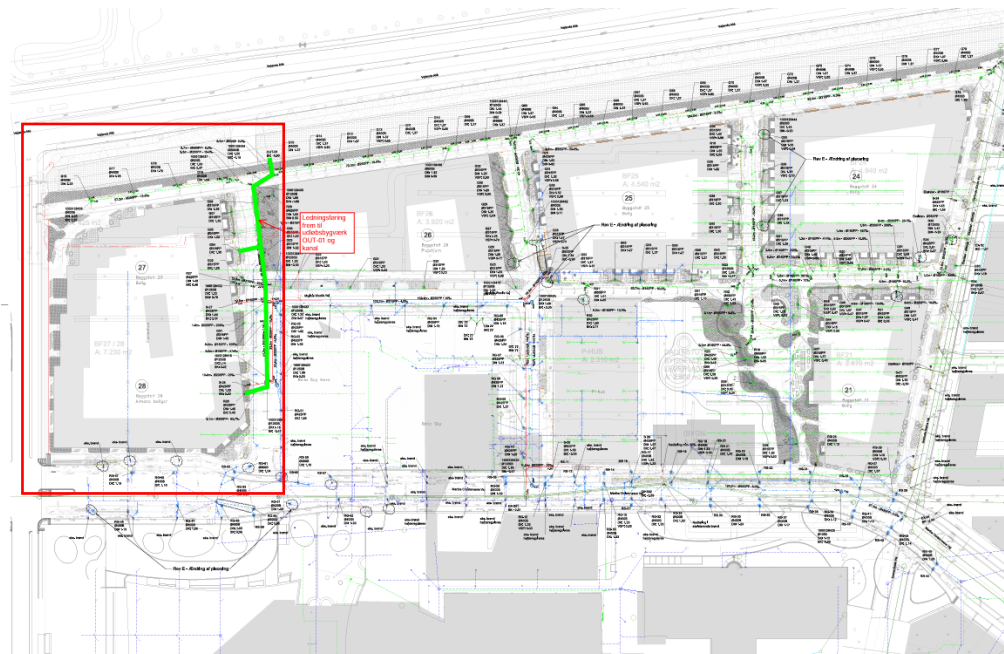
Ejerforhold

Projektet udføres i Bella Kvarters byggefelt 27 og 28 (BF27 og BF28), der er placeret mellem Vejlands Allé, Center Boulevard, Martha Christensens Vej og Gertrude Steins Vej.

BF27 og BF28 er en del af matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København, som ejes af bygherre, Solstra Development.



Figur 1. Projektområde i målestok 1:10.000.



Figur 2. Situationsplan over Bella Kvarter. Byggefelt 27 og 28 (BF27 og BF28) er fremhævet med en rød forkant på kortet.

Projektbeskrivelse

I byggefeltene Bella Kvarter BF27 og BF28 skal Solstra Development opføre boliger med delvis kælder, stue og 6 etager. Det samlede kælderareal er ca. 3.000 m².

En geoteknisk undersøgelse har klarlagt, at der i forbindelse med udgravningerne er risiko for grundbrud og kritiske strømningsgradienter og af denne grund skal der etableres en midlertidig grundvandssænkning i byggeperioden.

Et indledende skitse-mæssigt design på det foreliggende grundlag vurderes at omfatte:

- 16 stk. pumpeboringer placeret i og omkring byggegruben med filtersætning i kalken.
- 9 stk. monitoringsboringer/beredskabsboringer i byggegruben med filtersætning i kalken.
- 4 stk. monitoringsboringer placeret udenfor byggegruben med filtersætning i kalken.
- 4 stk. monitoringsboringer placeret udenfor byggegruben med filtersætning i det terrænnære grundvandsmagasin

Det forventes, at den midlertidige grundvandssænkning vil have en varighed på ca. 6 måneder og have en ydelse på 30-40 m³/t. Det foreløbige estimat er således, at der skal oppumpes ca. 150.000 m³ grundvand.

Til verifikation af ovenstående design for den midlertidige grundvandssænkning er der planlagt to prøvepumpninger af 48 timers varighed, hvilket medfører en samlet vandmængde ca. 1000 m³. Prøvepumpningen skal bruges til vurdering af de hydrogeologiske parametre (transmissivitet og magasintal).

Støj, støv og lugt

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

Etablering af boringerne vil ikke give anledning til støvgener.

Etablering af boringerne vil ikke give anledning til lugtgener.

Planforhold og lokalplan

Projektområdet er beliggende indenfor Københavns kommuneplan 2024 rammeområde B5 som fastlægger området til boliger.

Projektområdet er omfattet af lokalplan nr. 644 Kvarteret ved Bella Center Nord, som fastlægger området til boliger og serviceerhverv mm.

Jordforurening og drikkevandsinteresser

Der er inden for projektområdet ingen kendt jordforurening. Hele projektområdet er dog inden for områdeklassificeringen.

Projektet er ikke placeret i områder med særlige drikkevandsinteresser.

Håndtering af grundvand og spildevand

Til det konkrete projekt skal der søges om særskilt tilladelse efter vandforsyningsloven, da der skal bortledes mere end 100.000 m³ grundvand. Der skal søges om tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven til at reinfiltrere grundvand.

Den oppumpede vandmængde ønskes udledt til Nordre Landkanal, som løber syd for Vejlands Allé. Der skal indhentes tilladelse til udledning af det oppumpede grundvand til kanalen. Ansøger beskriver, at grundvandet inden udledning til kanalen føres igennem en iltning, en sedimentationscontainer og et tryksandfilter.

Spildevand fra prøvepumpning af pumpeboringer føres igennem et sedimentationsbassin og en olieudskiller inden udledning til spildevandssystemet. Der skal indhentes midlertidig tilslutningstilladelse hos Københavns Kommune for at lede vandet til kloak.

Beskyttede og fredede områder

Grundvandssænkningen foretages ikke inden for fortidsmindelinjer, skovbyggelinjer eller sø- og å-beskyttelseslinjer.

Nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 er det beskyttede vandløb *Nordre Landkanal*, der løber langs Vejlands Allé ca. 40 m nord for projektområdet. Derudover findes beskyttet mose, sø og strandeng som en del af Kalvebod Kile ca. 250-350 m vest for projektområdet. Ligeledes udgør Kalvebod Kile det nærmeste fredede område i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Projektet oplyser, at der ikke forventes en påvirkning på de beskyttede naturområder ifm. grundvandssænkningen. Denne vurdering begrundes ved, at der tidligere er udført en tilsvarende grundvandssænkning ca. 150 m øst for det planlagte projekt, hvor påvirkningen af det terrænnære grundvand blev målt til at være lille og inden for den naturlige variation i grundvandsspejlet.

Afværgetiltag

For at sikre, at de beskyttede vådområder ved Kalvebod Kile og Amager Fælled ikke påvirkes af grundvandssænkningen, monitoreres det terrænnære grundvandsspejl ved brug af grundvandsboringer. Grundvandet monitoreres bl.a. nord og vest for projektet i retning af hhv. Amager Fælled og Kalvebod Kile.

I tilfælde af afvigelser fra det naturlige niveau i det terrænnære grundvandsspejl i pumpeperioden, kan der iværksættes supplerende infiltration af det oppumpede grundvand nord for Vejlandsgade og vest for Center Boulevard.

Udledning af oppumpet grundvand til Nordre Landkanal foregår kun efter Miljømyndighedens anvisninger ved indhentning af tilladelse fra Miljømyndigheden.

Vurdering

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen finder det sandsynliggjort, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke fredede eller beskyttede områder.

Beskyttede arter

Der er ikke registreret Bilag IV-arter inden for projektområdet. De nærmeste registreringer er flagermus på Kalvebod Kile og Amager Fælled hhv. ca. 300 og 200 meter fra projektområdet.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen finder det sandsynliggjort, at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter eller deres levesteder.

Internationale beskyttelsesområder

Projektområdet ligger ikke inden for Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 143 Vestamager og havet syd for, som befinder sig ca. 1,5 km fra projektområdet.

Da grundvandssænkningen foretages i stor afstand til området, finder Klima-, Miljø-, og Teknikforvaltningen, at det ansøgte projekt, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

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:

- Det primære grundvandsspejl sænkes midlertidigt og der udføres overvågning af grundvandsspejlet i hele projektperioden både i og uden for byggegruben.
- Det terrænnære grundvandsspejl ved Kalvebod Kile og Amager Fælled forventes ikke påvirket af grundvandssænkningen og der etableres reinfiltration efter aftale med kommunen, hvis vand-spejlet mod forventning påvirkes udenfor den naturlige variation.
- Projektområdet er ikke beliggende i et område med drikkevands-interesser.
- Projektet påvirker dermed ikke fredede eller beskyttede områder eller yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.
- Projektområdet er ikke beliggende inden for Natura-2000 habi-tatområde og vil ikke påvirke Natura 2000-områder.

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 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 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 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
Nina Strøyer Jensen
Miljøsagsbehandler