Bilag 7

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

FB Gruppen A/S

VVM-tilladelse for byudviklingsprojekt af København Syd By

UDKAST

FB Gruppen A/S har den 12. december 2025 ansøgt om etablering og drift af byggeprojekt for København Syd By. Projektet omfatter etablering af bebyggelse med henholdsvis erhverv, stationsfunktioner, hotel, private boliger, almene boliger og ungdomsboliger samt mindre funktioner til blandt andet kultur, idræt, undervisning og udadvendt service.

Projektet er at etablere bebyggelse i varierende højder fra ca. 4-9 etager og et tårn på ca. 100 m svarende til op til 32 etager. Mellem og omkring bygningerne etableres byrum, stier, opholdsarealer, beplantning og cykelparkering. Projektet er placeret stationsnært ved København Syd Station og er planlagt med vægt på kollektiv trafik, cykling og gang. Der etableres derfor lav parkeringsdækning, og almindelig biltrafik ind i selve projektområdet begrænses.



Figur 1 *viser projektet, Byggefelt 1: Etablering af ca. 13.000 m² kontorerhverv. Byggefelt 2: Etablering af hotel på ca. 10.000 m² med ca. 218 værelser. Byggefelt 3: Etablering af ca. 14.000 m² private boliger (ca. 155 stk.) samt ca. 4.600 m² almene boliger (ca. 62 stk.) og der etableres parkeringskælder med 80 parkeringspladser. Byggefelt 4: Etablering af ca. 1.500 m² ungdomsboliger (ca. 36 stk.). Med stiplet rødt ses arealer for opholdsrum og cykelparkering.*

28. august 2026

Sagsnr.
2025-0407831

Dokumentnr.
2025-0407831-12

Sagsbehandler
Thomas Frederik K Iversen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Virksomheder og VVM

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Ansøgningen er indsendt i henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 4 af 3. januar 2023. Projektet er omfattet af bilag 2, pkt. 10 b) Anlægsarbejder i byzonen, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

Miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse er i offentlig høring i minimum 8 uger fra den xx. 2026 til den xx. 2026. Den brede offentlighed vil gennem offentlig fremlæggelse af hhv. afgræsningsnotat, miljøkonsekvensrapport og VVM-tilladelse få mulighed for at gøre sig bekendt med sagen og for at udtale sig.

Tilladelse

Københavns Kommune udsteder hermed tilladelse til anlæg og drift projektet for etablering af bebyggelse med henholdsvis erhverv, stationsfunktioner, hotel, private boliger, almene boliger og ungdomsboliger samt mindre funktioner til blandt andet kultur, idræt, undervisning og udadvendt service, i henhold til § 25 stk. 1 i bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 4 af 3. januar 2023.

Anlæg og drift skal ske indenfor de fysiske og miljømæssige rammer, som angives i miljøkonsekvensrapporten for byggeri af København Syd By med de tiltag, der er indbygget i projektet jf. miljøkonsekvensrapporten.

UDKAST

Vilkår for tilladelsen

1. At særligt støjende anlægsaktiviteter skal ske indenfor tidsrammen mandag til fredag 8-17. Uden for dette tidsrum kan der ikke udføres særligt støjende anlægsarbejde jf. Bygge-og anlægsforskrift i København. Der kan dog dispenseres for dette iht. Bygge- og anlægsforskriften, hvis betingelserne for dispensationen kan opnås. Trafikale forhold som f.eks. sporspærringer for togtrafik, som nødvendigvis skal ske i dette projekt, vil være hensyn der kan meldes dispensation for, så nødvendige anlægsarbejder kan udføres f.eks. aften og nat i særlige perioder.

2. At der inden arbejder med grundvandssænkning (der kan give anledning til mobilisering af nærliggende forureninger og sætningsskader på nærliggende bygninger) skal ske afværgetiltag, herunder reinfiltration af grundvand og trykaflastning ved anvendelse af grædebrønde med tilhørende drænrender og opsamling til pumpesumpe jf. miljøkonsekvensrapportens afsnit 18.4.

Begrundelse for afgørelse
Afgørelsen træffes på grundlag af bygherrens ansøgning, miljøkonsekvensrapporten og resultatet af de høringer, der er foretaget.

Miljøkonsekvensrapporten har undersøgt de miljømæssige påvirkninger fra projektet herunder Natura 2000, § 3-naturtyper samt fredede og beskyttede arter, overfladevand, grundvand, trafikale påvirkninger, luftforurening, støj og vibrationer. Desuden er vind og skyggeforhold, rekreative interesser, landskabelige og visuelle påvirkning, indbliksgener i driftsfasen samt større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker undersøgt. Hver miljøparameter er vurderet i hhv. anlægsfasen og driftsfasen ift. grad af miljøpåvirkning hhv. Ingen/ubetydelig, mindre, moderat eller væsentlig miljøpåvirkning.

Ansøger har indbygget en række afværgetiltag i projektet for på den måde at begrænse de afledte påvirkninger på miljø og omgivelser ved anlæg og drift.

Natura 2000 område
Nærmeste Natura 2000-område nr. 143 - Vestamager og havet syd for samt habitatområde H127 og fuglebeskyttelsesområde F111 af samme navn er beliggende ca. 1,7 km syd for projektområdet.

Grundet afstanden og projektets karakteristika samt, at der ikke direkte eller indirekte udledes vand til Natura 2000-området vurderes projektet ikke at medføre en indvirkning på Natura 2000-området, arterne på udpegningsgrundlaget eller målsætninger for Natura 2000-området.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Naturbeskyttede arealer og bilag IV arter
Der er ikke § 3-beskyttede naturtyper inden for eller i umiddelbar nærhed af projektområdet. Nærmeste § 3-beskyttede naturtype, en sø, er beliggende ca. 925 m sydøst for projektområdet i Valby Parken. Mellem søen og projektområdet er bl.a. jernbanen og Ellebjergvej beliggende. Der er således ingen hydraulisk eller økologisk forbindelse mellem projektområdet og § 3 søen. Det vurderes, at projektet ikke vil medføre en indvirkning hhv. direkte eller indirekte på § 3 beskyttede naturtyper.

Der er ikke registreret fredede eller beskyttede arter, herunder bilag IV-arter inden for eller i umiddelbar nærhed af projektområdet. Projektområdet fremstår med beplantning af yngre, tynde og mindre bytræer samt uden vandområder eller anden vegetation. Den eksisterende anvendelse af projektområdet, herunder stationsområde

UDKAST

afstedkommer kraftig belysning i aften- og nattetimerne, som således gør området uegnet for flagermus. Hertil forudsætter projektet ikke nedrivning af bygninger eller træer med potentiale for flagermus.

Nærmeste potentielle habitatområde, hvor der forekommer åbne vandområder og egnet beplantning er Valby Parken. Men som følge af væsentlige økologiske spredningsbarrierer vurderes potentialet for bilag IV-arter i Valby Parken ikke at kunne spredes til projektområdet. Det vurderes således, at projektområdet ikke rummer nogen økologisk funktionalitet, ledelinjer eller fødegrundlag.

Projektet vurderes ikke at medføre påvirkning af § 3-beskyttede naturtyper eller fredede og beskyttede arter. Projektområdet er beliggende i en bymæssig sammenhæng ved station og jernbane og rummer ikke væsentlige levesteder eller økologiske forbindelser for beskyttede arter.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Overfladevand
Rammerne for afledning af spildevand og overfladevand fra projektområdet er på lokalt plan fastlagt i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 (Københavns Kommune, 2018).

Regnvand fra projektområdet tilsluttes regnvandsledningen i Carl Jacobsens Vej. Da området har høj befæstelsesgrad, og jordbundsforholdene ikke er egnede til nedsivning, etableres blandt andet grønne tage til forsinkelse af regnvand. Den fremtidige befæstelsesgrad vurderes at være på niveau med de eksisterende forhold. Overfladevand og regnvand vurderes at medføre ingen eller ubetydelig påvirkning i driftsfasen.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Grundvand
Påvirkningen af grundvand er undersøgt i Miljøkonsekvensrapportens kapitel 18. Der kan blive behov for midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med etablering af kælder.

Der ansøges om grundvandssænkning særskilt til Københavns Kommune grundvandsmyndighed. I den forbindelse skal der gennemføres relevante undersøgelser, pumpeforsøg og beregninger, og der skal om nødvendigt etableres afværge- og overvågningstiltag, f.eks. reinfiltration, monitering af vandspejl og kontrol af vandkvalitet.

UDKAST

Det vurderes, at den midlertidige grundvandssænkning potentielt kan afstedkomme en væsentlig indvirkning på miljøet, herunder forurening og sætningsrisici, hvis der ikke implementeres af relevante afværgetiltag iht. forundersøgelserne og beregningerne.

De relevante afværgetiltag er reinfiltration og trykaflastning ved anvendelse af grædebrønde med tilhørende drænrender og opsamling til pumpesumpe.

Der vurderes behov for vilkår om, at der inden arbejder med grundvandssænkning der kan give anledning til mobilisering af nærliggende forureninger og sætningsskader på nærliggende bygninger skal ske afværgetiltag, herunder reinfiltration grundvand og trykaflastning ved anvendelse af grædebrønde med tilhørende drænrender og opsamling til pumpesumpe jf. miljøkonsekvensrapportens afsnit 18.4.

Trafikale påvirkninger
I anlægsfasen vil der ske adgang til byggepladsen fra Carl Jacobsens Vej samt fra signalkrydset ved vejen til busterminalen i den sydøstlige del af projektområdet. For trafik vurderes projektet samlet at medføre en moderat negativ indvirkning i anlægsfasen. Det skyldes især byggepladstrafik, midlertidige omlægninger af gang- og cykelruter samt ændrede adgangsforhold omkring projektområdet. Omlægninger af trafik forudsætter ansøgning til Københavns Kommune, afdeling "tilladelse til vejændring". For trafik vurderes projektet samlet at medføre en moderat negativ indvirkning i anlægsfasen. Påvirkningen vil være midlertidig, men mærkbar for trafikanter og brugere af området.

I driftsfasen vurderes projektet ligeledes samlet at medføre en moderat indvirkning på trafikken. Dette skyldes, at projektet medfører øget aktivitet og trafik til og fra området. Påvirkningen begrænses dog af områdets stationsnære placering, den lave parkeringsdækning (kælder med 80 parkeringspladser) samt prioriteringen af kollektiv trafik, cyklister og fodgængere.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Luft
Luftforurening i driftsfasen vurderes at medføre ingen/ubetydelig påvirkning. Der er i MKV foretaget vurdering af påvirkning fra nærliggende virksomhed og de beregnede bidrag vurderes at overholde relevante grænseværdier med tilstrækkelig margen.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

UDKAST

Støj

Støj i anlægsfasen er reguleret i Københavns Kommunes Forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder (Københavns Kommune, 2024). Det betyder, at aktiviteter i byggefasen skal overholde grænseværdierne for støj fra bygge- og anlægsarbejder. Der kan dog dispenseres for dette iht. Bygge- og anlægsforskriften, hvis betingelserne for dispensationen kan opnås. Trafikale forhold som f.eks. sporspærringer for togtrafik, som nødvendigvis skal ske i dette projekt, vil være hensyn der kan meldes dispensation for, så nødvendige anlægsarbejder kan udføres f.eks. aften og nat i særlige perioder.

Grænseværdier for støjbelastning målt udendørs ved nærmeste, mest støjbelastede beboelse. Hverdage mandag til fredag kl. 7.00-18.00, samt lørdage kl. 8.00-14.00 er 70 dB(A). Andre tidsrum 40 dB(A). Maksimalværdi om natten (kl. 22.00-7.00) 55 dB(A).

Særligt støjende aktiviteter er undtaget for grænseværdierne for støj, men må kun finde sted mandag til fredag kl. 8.00 til 17.00.

For støj vurderes anlægsfasen samlet at medføre en mindre negativ indvirkning. Der kan forekomme støj fra bygge- og anlægsarbejder, men påvirkningen er midlertidig og forudsættes håndteret i overensstemmelse med Københavns Kommunes forskrifter for bygge- og anlægsarbejder.

Som følge af projektområdets beliggenhed ift. metrostationen vil der ikke forekomme egentlige rammearbejder af f.eks. pæle. Dette skyldes, at afstanden til jernbanen afstedkommer ikke en række begrænsninger for tilladte vibrationsniveauer.

I forbindelse med etablering af kælder under byggefelt 2, 3, 4 og Sukkertoppens plads, skal eksisterende bygninger og jernbane sikres. Der vil således blive udført byggegrubeindfatning vha. spuns og sekantpæle. De primære arbejder udføres ved at bore sekantpæle og evt. borede pæle for fundering, mens der kan forekomme spuns langs Sukkertoppens plads. Arbejderne vil primært udføres i sommerferieperioden af hensyn til mulige sporspærringer af jernbanen.

Det er en del af projektet at anlægsarbejder sker indenfor de i bygge og anlægsforskriftens angivne tidsrum. Der stilles vilkår om at særligt støjende aktiviteter skal ske indenfor tidsrammen mandag til fredag 8-17. Uden for dette tidsrum kan der ikke udføres særligt støjende anlægsarbejde jf. Bygge-og anlægsforskrift i København. Der kan dog

UDKAST

dispenseres for dette iht. Bygge- og anlægsforskriften, hvis betingelserne for dispensationen kan opnås.

I driftsfasen vurderes trafikstøj samlet at medføre ingen/ubetydelig indvirkning. Virksomhedsstøj fra nærliggende virksomheder vurderes ligeledes samlet at medføre ingen/ubetydelig indvirkning og jernbanestøj vurderes samlet at medføre ingen/ubetydelig indvirkning. Hvor det er nødvendigt, håndteres støjforhold gennem bygningernes udformning og relevante byggetekniske løsninger, så krav til indendørs støjniveauer og opholdsarealer kan overholdes.

Projektet vil i driftsfasen ikke give anledning til påvirkning af omgivelserne med støj.

Der vurderes ikke behov for vilkår for projektets påvirkninger på støj i driftsfasen.

Vibrationer
Det er en del af projektet at der i forbindelse med vibrerende anlægsarbejder, herunder etablering af spuns og sekantpæle, udarbejdes en vibrationshandleplan.

Vibrationshandleplanen skal sikre monitorering af vibrationer på nærliggende bygninger, f.eks. NEXT, nærmeste beboelsesejendom og metrostationen. Der vil 14 dage forud for udførelse af særligt vibrerende arbejder ske en advisering af nærliggende ejendommen/grundejere.

Hertil opsættes vibrationsmålere således, at evt. grænseoverskridelser af vibrationer straks alarmeres til udførende, hvormed arbejdet standses.

Inden for en afstand af 30,0 m målt vandret fra kanten af Metrostationen, stiller Metroselskabet udgangspunkt følgende krav om maksimal grænseværdi for vibrationshastigheder på 5,0 mm/s. Tilsvarende krav på 5,0 mm/s vil normalt også gælde for beboelsesejendomme for at minimere risiko for skadelige vibrationer. I erhverv kan kravene normalt lempes til 20 mm/s, hvilket forventes for NEXT, i perioder hvor der ikke er undervisning.

Anlægsarbejder kan medføre vibrationer i nærområdet, men påvirkningen vurderes at være begrænset, idet der gennemføres relevant planlægning, kontrol og overvågning.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

UDKAST

Vind
Vindforhold vurderes at medføre ingen/ubetydelig påvirkning i driftsfasen. Der kan lokalt forekomme vindudsatte områder, særligt omkring de højere bygninger og passager mellem bygningerne. Projektet indarbejder beplantning og byrumselementer, som kan bidrage til at bryde vinden og forbedre opholdskomforten.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Skygge
Der vil hovedsageligt forekomme en skyggepåvirkning af bolig og erhverv mod nord samt Sukkertoppen Gymnasium.

Skyggeforhold vurderes at medføre en moderat negativ påvirkning. Den højere bebyggelse, herunder tårnet, vil ændre skyggeforholdene i og omkring projektområdet sammenlignet med 0 alternativet. Skyggepåvirkningen vurderes især at være knyttet til de nærmeste omgivelser og til bestemte tidspunkter af året og døgnet, herunder aftenperioderne ved forårsjævndøgn og sommersolhverv.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Landskab og visuelle forhold
Projektområdet er karakteriseret ved mødet mellem det storskala jernbaneterræn og den mindre, tættere bymæssige bebyggelse mod nord. Den kommende bebyggelse søger at skabe en overgang mellem disse forskellige skalatrin ved at koncentrere en tættere bymæssig bebyggelse omkring den eksisterende infrastruktur og stationen. Herved videreføres områdets rolle som knudepunkt, samtidig med, at der etableres et mere sammenhængende bymiljø. Dette understreges ved etableringen af et ca. 100 m højt tårn, som tilfører området et nyt markant orienteringspunkt i bybilledet og søger at forbinde stationens placering tilsvarende øvrige høje bygninger i større regional skala.

Projektet ændrer områdets visuelle udtryk, særligt som følge af tårnet på op til ca. 100 m, der tilfører området et nyt markant orienteringspunkt. Samtidig tager bygningernes arkitektoniske udtryk og materialevalg afsæt i områdets industrihistoriske karakter og tårnet indgår i et byområde, hvor der allerede findes og planlægges høje bygninger. De eksisterende tilsvarende høje bygninger for området, herunder Grønttorvets højhuse, Verbena hus på 66 m samt Dahlerups tårn på 80 m og Pasteurs tårn på 120 m beliggende i Carlsberg Byen.

De visuelle forhold vurderes at blive moderat negativt påvirket.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

UDKAST

Rekreative interesser
Området ændres fra primært at være et stations- og gennemgangsareal til et mere varieret byrum med opholdsarealer, beplantning, aktivitetsmuligheder og bedre forbindelser for gående og cyklister.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Indbliksgener i driftsfasen
Indbliksgener vurderes at medføre en mindre negativ påvirkning. Projektet medfører nye boliger, altaner og vinduespartier i flere etager, hvilket kan give indblik mod omkringliggende bygninger. Påvirkningen vurderes at være begrænset i forhold til den tætte bymæssige sammenhæng og altaner udføres med afskærmning på den nederste del.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Risiko for større ulykker og katastrofer
Risiko for større katastrofer og ulykker i anlægsfasen vurderes at medføre en moderat negativ påvirkning. Det skyldes især arbejder tæt på jernbanen, herunder køreledninger og tekniske anlæg. Risikoen håndteres gennem planlagte sikkerhedstiltag, herunder jernbanesikkerhedsplan, sporspærringer, kørestrømsafbrydelser, krøjestop på kraner, instruktion af de udførende og løbende arbejdsmiljøkoordinering.

Der vurderes derudover ikke behov for vilkår.

Risiko for oversvømmelse i driftsfasen
For risiko for oversvømmelse vurderes projektet samlet at medføre ingen/ubetydelig indvirkning i driftsfasen. Ved ekstremregn, svarende til en 100-års regnhændelse, vil der fortsat ske lokal opstuvning af regnvand inden for projektområdet, men de beregnede opstuvningskoter ligger under de kritiske koter for både metroen og det kommende byggeri. Projektet ændrer strømnings- og terrænforholdene lokalt, men regnvandet vil fortsat kunne forlade projektområdet ved naturlig afstrømning. Samlet vurderes risikoen for oversvømmelse derfor at være på niveau med 0-alternativet og uden væsentlig miljøpåvirkning.

Der vurderes ikke behov for vilkår.

Samlet vurdering
Det er VVM-myndighedens vurdering, at projektet kan gennemføres for anlæg og drift af byggeri i København Syd By.

UDKAST

Der er i projektet indbygget afværgeforanstaltninger og der er i denne tilladelse stillet de vilkår, der er vurderet rimelige og proportionelle. Med ovenstående vurderes der samlet set ikke væsentlige påvirkninger på miljøet ved anlæg og drift af projektet.

Gyldighed
Denne VVM-tilladelse overflødiggør ikke tilladelser og godkendelser efter anden lovgivning. VVM-tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt og bekendtgjort.

Offentlig bekendtgørelse
VVM-tilladelsen vil blive offentliggjort på Københavns kommunens annonceringsportal: www.kk.dk/annonceringsportalen.

Klagevejledning
Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 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 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 Fødevareklage-nævnet. Information om klagegebyr kan findes på https://naevneneshus.dk/ under klagevejledning.

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

UDKAST

Venlig hilsen
Thomas Frederik K Iversen
Sagsbehandler

UDKAST