

Vallensbæk projektet – 1927 Estate’s resumé af rapporter og konklusioner

1. Baggrund for udarbejdelsen af Rambøll rapporter

I TV2’ programserie, ”Den Sorte Svane”, som kørte over skærmen i maj 2024, blev der fremført postulater om ukorrekt håndtering af stærkt forurenede jord i byggeprojektet på Vejlesvinget 2-8 i Vallensbæk, hvor 1927 Estate var bygherre. Mere specifikt blev det postuleret, at der i forbindelse med projektet var bortkørt stærkt forurenede jord, der var blevet dumpet i strid med gældende regler på landbrugsarealer i Vestsjælland”.

Foranlediget heraf har 1927 Estate anmodet Rambøll om at vurdere jordhåndteringen og jordregnskabet i forbindelse med projektet med fokus på at vurdere, hvorvidt jordhåndteringen skete i overensstemmelse med gældende regler. Rambøll har, på baggrund heraf, udarbejdet en rapport om jordhåndteringen i projektet (benævnt ”Vallensbæk-rapporten”).

1927 Estate har ligeledes anmodet advokatfirmaet Poul Schmidt om at vurdere aftalerne med COWI, som skulle forestå indhentning af miljøtilladelser, dokumentation af jordens forureningstilstand, udarbejdelse af jordhåndteringsplan, og føre miljøtilsynet med at miljøtilladelsens vilkår blev efterfulgt og imødekommet under jordarbejderne.

Efter ”Den Sorte Svane” var der i medierne endvidere fokus på en grund beliggende Hovedgaden 37a, Undløse, hvor en vognmand hævdede at de havde medvirket til at tilkøre forurenede jord fra Vallensbæk projektet i strid med gældende regler. På den baggrund besluttede Holbæk kommune i efteråret 2024 at få gennemført en forureningsundersøgelse af grunden. Denne blev udført af DMR A/S og resultaterne af undersøgelsen blev af Holbæk Kommune offentliggjort den 5. februar 2025. I forlængelse af dette har 1927 Estate tilsvarende bedt Rambøll om at vurdere den udarbejdede undersøgelsesrapport og miljøforholdene i øvrigt på denne grund. Resultaterne af Rambølls vurdering er nu ligeledes rapporteret (benævnt ”Undløse- rapporten”).

2. Rapporternes væsentligste konklusioner

2.1. Vallensbæk rapporten

Jordregnskab

Rambøll har, i sin gennemgang af håndteringen af forurenede jord i projektet (jordregnskabet), haft adgang til forskellige kilder, som i rapporten er nærmere beskrevet og refereret, herunder:

- Miljøgraveplan udarbejdet af COWI forinden projektets opstart.
- Miljøtilladelser fra Ishøj og Vallensbæk Kommuner
- Vejelister fra jordmodtagere i projektet
- Fakturaer og køresedler fra transportører i forbindelse med bortkørsel af jord fra projektet.

- COWI' dokumentationsrapporter (efter udført miljøtilsyn ved jordarbejderne)
- E-mailkorrespondancer mellem COWI og entreprenører i projektet
- E-mail-korrespondancer mellem COWI og miljømyndighederne (Ishøj og Vallensbæk Kommuner og Region Hovedstaden).

Arbejdet med at sammenstykke jordregnskabet har været tidskrævende og besværliggjort af, at de fleste entreprenører og transportører i projektet senere er gået konkurs, og det derfor har været svært at få adgang til oplysninger og dokumentation.

På baggrund af kilderne har Rambøll udarbejdet et jordregnskab, som redegør for hvor meget jord, der er dokumenteret håndteret i projektet, samt hvilken type af jord (forureningsgrad), der blev håndteret (se Rambølls Vallensbæk rapport punkt 4.3, tabel 4.4 – s. 21-23 og bilag 7). Rambølls jordregnskab baserer sig på dokumenteret kvitteringer og vejelister fra de godkendte jordmodtagere, der er anvendt i projektet. Jordregnskabet, der viser, at der i alt er konkret dokumentation for bortkørsel af i alt 58.731 tons jord. Dette er sammenlignet med den indledningsvist beregnede jordmængde iht. miljøgraveplanen, som blev udarbejdet af COWI, der viste at man i projektet forventede at skulle håndtere 67.050 tons jord, hvilket medfører et "underskud" på 8.319 tons jord, som der ikke foreligger konkret dokumentation for håndteringen af i projektet.

Der foreligger ikke dokumentation for karakteren af disse ca. 8.000 tons jord, men på baggrund af en række forhold vurderer Rambøll, at det er usandsynligt, at der skulle være tale om stærkt forurenede klasse 4-jord. Mængden af klasse 4-jord, som er dokumenteret korrekt transporteret til godkendte jordmodtagere i projektet, er bl.a. større end den mængde klasse 4-jord, som indledningsvist blev dokumenteret af COWI i miljøgraveplanen. Helt overordnet er det derfor sandsynligt, at de ca. 8.000 tons jord, som der ikke foreligger dokumentation for håndteringen af, har bestået af ren eller lettere forurenede jord.

Der foreligger heller ikke dokumentation for, hvortil de ca. 8.000 tons jord skulle være transporteret. En vognmand har i medierne oplyst, at man har medvirket til at køre jord fra Vallensbæk-projektet til grunden på adressen Hovedgaden 37a, Undløse, syd for Holbæk. Oplysningen er ledsaget af en udleveret, svært gennemskuelig kopi af fakturering til den daværende jordentreprenør i projektet. I denne fakturering er flere andre jordtippe i Vestsjælland nævnt. Rambøll har uden held efterspurgt egentlig dokumentation for kørslerne hos vognmanden.

Miljøtilsyn

COWI var af 1927 Estate ansat som miljøtilsyn i Vallensbæk-projektet og havde som sådan til opgave at føre tilsyn med, at de stillede vilkår i projektets miljøtilladelser blev opfyldt.

Ud fra en gennemgang af blandt andet jordhåndteringsplaner, udarbejdet af COWI, og diverse korrespondance mellem bl.a. COWI og 1927 Estate, vurderer Rambøll, at COWI kun havde lidt eller ingen føling med jordarbejderne i perioden november- medio december 2020, fordi de efter alt at

dømme blev afviklet i modstrid med COWI's aftaler med entreprenøren. Rambøll konstaterer endvidere, at COWI, i sine afsluttende rapporteringer som miljøtilsyn, reelt ikke har dokumenteret afviklingen af jordarbejderne, herunder har redegjort for et endeligt jordregnskab i projektet. Dette på trods af dels, at dette er et vilkår i miljøtilladelsen til projektet, som COWI af 1927 Estate var ansat til at imødekomme, og dels at COWI i rapporterne har oplyst, at de førte tilsyn ved bortgravningen af forurenede jord. COWI's dokumentationsrapporter er dog blevet godkendt af miljømyndighederne.

2.2. Hovedgaden 37A (Undløse rapporten)

Der har været fremsat postulater omkring kørsel af stærk forurenede jord til en ejendom i Undløse, beliggende Hovedgade 37A. Holbæk kommunen iværksatte derfor også en nærmere forureningsundersøgelse af nævnte ejendom, hvilken DMR A/S forestod og som er rapporteret i februar 2025. På den baggrund har Rambøll ligeledes foretaget en vurdering af forholdene. Heraf kan følgende udledes.

Grundens historik

Grunden har fra før 1. verdenskrig været gennemgående industrigrund med tidligere teglværkproduktion og senere gummivarefabrik og skrotoplæg. Fabriksbygninger blev fjernet i perioden 2010-2013, og store dele af grunden er registreret af miljømyndighederne som potentielt (V1) eller påvist forurenede (V2) eller "lokaliseret" – i proces med at blive vurderet mhp. evt. V1/V2-registrering.

Grunden har i perioder gennem årtier haft miljømyndighedernes bevågenhed. Luftfotos viser, at der især siden 2013 er foregået omfattende anlægsarbejder på grunden, med bl.a. udlægning af store mængder jord/materialer.

Tilkøbt jord

I DMR's rapport oplyses det, at undersøgelsen fokuserer på jord tilkøbt i perioden 2020-2021. Til grund for dette sammenligner de imidlertid en tidligere terrænopmåling fra april 2019 med deres egen opmåling udført i juni 2024. I realiteten defineres altså den til grunden tilkøbte jordmængde over en 5-årig periode fra 2019-2024. DMR definerer på den baggrund en tilkøbt jordmængde på ca. 10.000 m³, svarende til ca. 18.000 tons jord. En jordmængde, der er væsentlig større end den manko i jordregnskabet på 8.000 tons, som Rambøll påviser i Vallensbæk-rapporten.

Ved de gennemførte boreundersøgelser konstaterer DMR derudover en mængde fyldjord dobbelt så stor som indledningsvist afgrænset på baggrund af opmålingerne af terrænforskellen 2019-2024. Altså i alt ca. 20.000 m³, svarende til ca. 36.000 tons tilfyldt jord indenfor de undersøgte områder.

På den baggrund vurderes DMR's undersøgelse langt fra at have defineret og afgrænset en mængde jord, der eventuelt kan være blevet tilkørt fra Vallensbæk-projektet. Hvis der faktisk er tilkørt jord til grunden fra Vallensbæk, indgår det med andre ord i en samlet volumen af jord, der er tilfyldt både før og efter det tidspunkt hvor en eventuel tilkørsel fra Vallensbæk skulle være foregået.

Forureningsundersøgelse

De forureningsundersøgelser der er foretaget af DMR, på foranledning af Holbæk kommune, viser et begrænset omfang af lettere forurening i den jord, der er tilfyldt grunden, der af type og niveau ikke adskiller sig fra jord fra større byområder. Jorden vurderes således ikke at udgøre en risiko for den aktuelle anvendelse af grunden, jf. Rambølls rapport punkt 8, s. 13-14.

Kun i 2 ud af 297 prøver (0,65% af prøverne) blev der påvist en forurening svarende til klasse 4-jord, jf. Rambølls rapport punkt 6.2.2.2, s. 11. (Den øvrige jord er således alene ren eller lettere forurenede. Ren jord vurderes ikke at udgøre nogen forhøjet risiko for mennesker eller miljø, og lettere forurenede jord er typisk for den overfladenære jord i byzoner med lang historie med påvirkning fra industrielle emissioner og trafik os og vil typisk ikke udgøre en risiko i forbindelse med rekreative arealer eller erhvervsarealer).

Derudover var de pågældende 2 prøver der viste klasse 4-forurening er udtaget et godt stykke nede i jorden (2,5 – 3,5 meter under terræn), hvilket Rambøll vurderer understøtter, at denne forurenede jord stammer fra jord der er tilført grunden før 2019. Og dermed ikke jord fra Vallensbæk projektet.

3. Juridisk vurdering

På baggrund af Rambøll rapporter har 1927 anmodet Poul Schmith om at foretage en juridisk vurdering af COWI's ansvar som miljøtilsyn på projektet. I denne vurdering har Poul Schmith foretaget en gennemgang af de aftaler, der ligger til grund for COWI's opgaver og rolle i forbindelse med jordhåndteringen, herunder udførelsen af miljøtilsyn. Dette med henblik på at kunne vurdere hvorvidt COWI har levet op til den påtagede opgave og det hermed forbundne professionsansvar, og i påkommende tilfælde om der kan pålægges et erstatningsansvar for utilstrækkeligt eller mangelfuldt miljøtilsyn i projektet.

Det kan lægges til grund, at COWI ved aftale med bygherren har påtaget sig håndtering af forklassificering, udarbejdelse af jordhåndteringsplan, ansøgning om § 8 tilladelser, miljøtilsyn i forbindelse med udførelsen samt udarbejdelse af dokumentationsrapportering af gennemførelsen af jordhåndtering i henhold til § 8 tilladelse.

Det følger heraf, at COWI har påtaget sig ansvar for at udføre miljøtilsyn i projektet, men en umiddelbar vurdering af udførelsen, som beskrevet i Rambølls Vallensbæk rapport, viser, at COWI på flere områder ikke har levet op til dette ansvar.

Ud fra Rambølls rapporter og det aftaleretlige grundlag, vurderer Poul Schmith således overordnet, at COWI har udført et mangelfuldt tilsyn, særligt henset til den mangelfulde dokumentation i COWI' afsluttende rapportering til kommunen. Poul Schmith vurderer, på det foreliggende grundlag, at COWI, i påkommende tilfælde, kan pålægges et erstatningsansvar i det omfang, der er lidt et erstatningspligtigt tab, og efter det oplyste påtænker 1927 at forfølge diverse retskrav mod COWI.